



CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

1151
47861

ARTÍCULO 1º: OBJETO. La presente ley tiene por objeto establecer mecanismos para la realización, recepción y seguimiento de denuncias por incumplimientos a la Ley Nacional N° 27.551 en lo relativo a locaciones habitacionales y garantizar a partir de la articulación entre la Provincia y los Municipios y Comunas, un debido asesoramiento de la parte locataria con fines habitacionales.

ARTÍCULO 2º: AUTORIDAD DE APLICACIÓN. Créase la Oficina Pública del Inquilino dentro de la órbita de la Secretaría de Estado del Hábitat del Poder Ejecutivo Provincial u el organismo que en un futuro lo reemplace.

ARTÍCULO 3º: ÁMBITO DE APLICACIÓN MATERIAL. La Oficina Pública del Inquilino tendrá por finalidad:

- a. Recibir denuncias de inquilinos por conflictos derivados del incumplimiento de la Ley Nacional N° 27.551 en lo relativo a locaciones habitacionales.
- b. Prestar asesoramiento a los inquilinos respecto de la relación locativa con el propietario y/o inmobiliaria.
- c. Fomentar y promover la educación sobre los derechos/obligaciones que nacen de la relación contractual de la locación habitacional, generando jornadas, publicidades, etc. que tengan por objeto la prevención de problemáticas derivadas por la falta de información.
- d. Ofrecer instancias de conciliación voluntaria para problemáticas suscitadas entre inquilinos, propietarios, consorcistas, administradores e inmobiliarias.
- e. Intervenir en toda otra cuestión encomendada por la reglamentación correspondiente.
- f. Gestionar estadísticas y/o indicadores de las temáticas contenidas en los puntos a, b y c del presente, procurando información adecuada que garantice la elaboración de herramientas que tengan por objetivo mitigar o prevenir las causas que generan las controversias en la relación locativa.

ARTÍCULO 4º: ASESORAMIENTO. Dentro de la órbita de su competencia, la Oficina de Pública del Inquilino, proporcionará atención adecuada, comunicando de manera efectiva y mediante personal profesional, sobre las inquietudes y/o consultas que reciba en materia de locaciones habitacionales.

ARTÍCULO 5°: DESCENTRALIZACIÓN. La Provincia de Santa Fe invita a Municipios y Comunas a adherir a la presente Ley a fin de llevar al territorio el asesoramiento, teniendo en cuenta las particularidades de cada localidad.

ARTÍCULO 6°: DENUNCIA. La oficina asegurará un ambiente cordial de escucha con personal calificado en la materia, proporcionando mecanismos acordes a la naturaleza de la problemática abordada, teniendo como objetivo principal lograr la mayor celeridad en la resolución de la misma y el cumplimiento efectivo de la Ley por parte de la incumplidora.

ARTÍCULO 7°: FUNCIONAMIENTO. La autoridad de aplicación establecerá las condiciones para el correcto funcionamiento de la Oficina Pública de Inquilinos, garantizando el espacio físico y la estructura con la que contará, debiendo necesariamente contar con profesionales en la materia para alcanzar los objetivos planteados por la presente Ley.

ARTÍCULO 8°: PUBLICIDAD. La Secretaria de Estado del Hábitat, u el organismo que en un futuro la reemplace, será la responsable de diseñar e implementar una campaña de difusión del funcionamiento de la oficina y su alcance.

ARTÍCULO 9°: PRESUPUESTO. Las erogaciones que demande la ejecución de la presente, serán imputadas a la ejecución presupuestaria de la Defensoría.

**Gisel Mahmud
Diputada provincial**

**Lionella Cattalini
Diputada Provincial**

**Joaquín Blanco
Diputado Provincial**

**José Garibay
Diputado Provincial**

**Claudia Balague
Diputada Provincial**

**Esteban Lenci
Diputado Provincial**

**Maria Laura Corgniali
Diputada Provincial**

**Nicolas Aimar
Diputado Provincial**

**Erica Hynes
Diputada Provincial**

**Rosana Bellati
Diputada Provincia**

**Pablo Pinotti
Diputado Provincial**

**Lorena Ulieldin
Diputada Provincial**

Fundamentos

Señor Presidente:

Visto la necesidad de brindar a la ciudadanía garantías en relación a los derechos/obligaciones con los que cuentan las personas locatarias, y considerando que el Estado debe promover y facilitar el acceso a la vivienda,

adoptando todo tipo de políticas públicas en materia habitacional, referidas a remover obstáculos que coarten el acceso a la misma y que salvaguarden los derechos de la población cautiva de un mercado que muchas veces resulta manipulado por intereses económicos de quienes no sufren la problemática cotidiana de proveerse un lugar donde vivir de manera digna;

Que los más elementales principios en materia de vivienda consideran a la misma un bien social, un derecho humano básico, y a los alquileres de viviendas un servicio de primera necesidad, por lo que de ninguna manera puede estar regulado por las leyes de la oferta y la demanda;

Que el Estado, en sus diferentes estamentos, debe propender a generar políticas sociales sostenibles. En tal sentido lo pone de manifiesto la ONU en los 17 objetivos de desarrollo sostenible en su Agenda 2030, destacando en el **punto 11.1** "...asegurar el acceso de todas las personas a viviendas...", por lo que, esta sostenibilidad viene de la mano de políticas responsables que fomenten el compromiso por la igualdad de oportunidades y la justicia social;

Que en aras de solucionar la problemática, fomentando los arrendamientos urbanos, como principal lugar de asentamiento poblacional y donde se visibiliza aún más los conflictos de accesibilidad y/o en general aquellos derivados de la aplicación de la Ley de alquileres, y garantizando los derechos de los/as propietarios/as, somos conscientes que el Estado tiene y debe aplicar diversas formas de intervención;

Que la dinamización del mercado de alquiler de viviendas requiere que propietarios/as e inquilinos/as cuenten con las garantías apropiadas para poder ejercer y hacer valer sus derechos y deberes, y, en este sentido, contar con las herramientas acordes para dar tratamiento oportuno a los mismos;

Que la inflación que erosiona nuestras economías se encargó de licuar parte de los aumentos salariales de los/las inquilinos/as y la falta de oferta impulsó los valores de las locaciones a niveles absurdamente desproporcionados con respecto al nivel de aumentos de los salarios, sumado al grave déficit habitacional que la dicha desproporción suscitó imposibilitando el acceso a la vivienda propia por carecerse de mecanismos y acciones que proliferen la misma;

Que para ello resulta necesario e imperioso terminar con los abusos de que son objeto muchos/as inquilinos/as en las operaciones contractuales de alquiler de inmuebles destinados a vivienda;

Por lo expuesto, es que creemos necesario contar con una ley que reglamente la creación de una Oficina Pública de Inquilinos que dependa de la Defensoría del Pueblo y que proteja y promueva los derechos, deberes y garantías de los/las locatarios/as.

