



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS  
MESA DE MOVIMIENTO

13 MAY 2020

Recibido..... 10.12 .....Hs.

Exp. N°..... 3053+ .....C.D.

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

**SANCIONA CON FUERZA DE**

**LEY:**

**CREACIÓN DE OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE  
PERSONAS INQUILINAS Y PROMOCIÓN DE DISPOSITIVOS  
LOCALES**

**CAPÍTULO I**

**CREACIÓN OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS  
INQUILINAS**

**ARTÍCULO 1 - Objeto.** Esta ley tiene por objeto la creación de una oficina virtual de asesoramiento directo a personas inquilinas de la provincia de Santa Fe que requieran información certera y confiable y la promoción de dispositivos locales en municipios y comunas para brindar asesoramiento especializado, con la finalidad de garantizar un sistema de información protectorio de sus derechos.

**ARTÍCULO 2 - Destinatarios/as.** Se consideran destinatarios/as de los alcances de la presente ley todas las personas humanas y jurídicas locatarias, continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o sublocatario o sublocataria y locadores vulnerables (en los términos del art. 10 del DNU PEN 320/20) de inmuebles localizados en el territorio de la Provincia de Santa Fe.

**ARTÍCULO 3 - Creación de la Oficina Virtual de Protección de personas inquilinas.** Créase en el ámbito de la Provincia de Santa Fe, en la órbita ministerial y repartición que el Ejecutivo Provincial considere pertinente, la OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS, la cual brindará asesoramiento a distancia a través de vías



telefónicas gratuitas así como de diversas plataformas digitales adecuadas a la finalidad y accesibles a la amplia mayoría de la población.

**ARTÍCULO 4 - Funciones.** La OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE INQUILINOS/AS tendrá las siguientes funciones:

- a) Realizar asesoramiento legal por vías telefónica y digital de acceso gratuito.
- b) Recepcionar y evacuar consultas de las personas destinatarias de la presente ley.
- c) Orientar sobre trámites administrativos en curso e intermediar en la gestión.
- d) Mediar en conflictos entre personas propietarias, inquilinas e inmobiliarias.
- e) Planificar y fomentar la creación de instancias locales y coordinar líneas de acción con municipios y comunas.
- f) Coordinar instancias de intercambio entre los diferentes poderes del estado, colegios de corredores inmobiliarios, cámaras inmobiliarias, organizaciones de la sociedad civil de protección de las personas inquilinas para proponer medidas y políticas públicas tendientes a la ampliación de derechos.
- g) Generar políticas públicas de ayuda a personas, familias, trabajadores/as, estudiantes así como cooperativas, centros comunitarios, entre otros, que tengan dificultades económicas para afrontar los gastos vinculados a los contratos de alquiler.
- h) Diseñar un programa de garantías estatales para aquellas personas inquilinas que no poseen fianzas o garantías reales al momento de la contratación.
- i) Diseñar campañas de difusión de información sobre derechos vigentes en todo el territorio provincial.

**ARTÍCULO 5 - Convenios de colaboración.** A los efectos de



coordinar el trabajo y garantizar la defensa y protección de los derechos de los inquilinos/as, la OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS tendrá facultades para firmar convenios o acuerdos de colaboración con organismos públicos, organizaciones de la sociedad civil que trabajan por los derechos de las personas inquilinas, organizaciones sociales, vecinales barriales, universidades, centros de estudios locales, colegios profesionales, escuelas, cámaras sectoriales, a fin de hacer eficaz y efectiva la implementación de los objetivos de la presente ley.

## CAPÍTULO II

### COMITÉ DE FISCALIZACIÓN Y CONTROL DNU 320/20

**ARTÍCULO 6 - Creación del Comité de Fiscalización y Control del DNU 320/20.** Establézcase la conformación de un "Comité de Fiscalización y Control del DNU PEN 320/20", en el marco de la OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS a los fines de garantizar el cumplimiento de los derechos reconocidos en el mismo. El Comité estará conformado durante todo el plazo de vigencia del DNU 320/20 y sus efectos, incluso si el poder ejecutivo hace uso de la facultad de prórroga prevista en el artículo 13 y hasta los ocho (8) meses posteriores al vencimiento del plazo de vigencia de sus efectos o de su prórroga.

**ARTÍCULO 7 - Funciones.** El "Comité de Fiscalización y Control del DNU 320/20" tendrá las siguientes funciones específicas:

- a) Brindar asesoramiento gratuito virtual y telefónico sobre las implicancias y aplicación del DNU 320/20.
- b) Recepcionar denuncias de incumplimientos de lo establecido en el DNU 320/20 y derivar al organismo que corresponda.
- c) Generar mecanismos administrativos para definir, identificar y garantizar los derechos de los locadores vulnerables excluidos según



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

lo dispuesto del Artículo 11 del DNU 320/20.

- d) Diseñar campañas de difusión en todo el territorio provincial respecto de la existencia, los alcances y el contenido del DNU 320/20 con el objetivo de promover el cumplimiento de dicho decreto y resguardar los derechos de quienes alquilan.
- e) Adoptar protocolos de aplicación del DNU 320/2020 en articulación con los protocolos generados o que pudieran generarse por las organizaciones de la sociedad civil que trabajan por los derechos de las personas inquilinas a los fines de implementar criterios comunes.

### **CAPÍTULO III**

#### **PROMOCIÓN DE DISPOSITIVOS LOCALES**

**ARTÍCULO 8 - Instancias locales de protección.** La OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS realizará asesoramientos y acompañamientos a los diferentes ejecutivos municipales y comunales de la Provincia de Santa Fe a los fines de promover la creación de "OFICINAS TERRITORIALES DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS" en cada municipio y comuna para trabajar de forma coordinada con la referida Oficina Provincial creada a partir de la presente ley.

**ARTÍCULO 9 - Coordinación de acciones con instancias locales existentes.** La OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS articulará con el Centro de Asesoramiento Social en Alquileres dependiente de la Municipalidad de Rosario, de la misma manera con las instancias locales existentes en las diferentes municipalidades y comunas del territorio provincial, a los fines de coordinar acciones y trabajar de forma conjunta.



**CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

**ARTÍCULO 10 - Centros territoriales de mediación para conflictos entre locatarios/as y locadores/as.** Créanse los "CENTROS TERRITORIALES DE MEDIACIÓN PARA CONFLICTOS ENTRE LOCATARIOS/AS Y LOCADORES/AS" ubicados en municipios y comunas de la provincia de Santa Fe y con los alcances que se establezcan en la reglamentación de la presente ley, para atender los supuestos de controversias generadas a partir del congelamiento del precio de los alquileres, falta de pago de alquileres, deudas por diferencia de precio, otras controversias suscitadas a partir de la aplicación del DNU 320/20 o cualquier otro conflicto generado a raíz del vínculo entre las partes locataria y locadora.

**ARTÍCULO 11 - Articulación sancionatoria.** Las Oficinas Territoriales de Protección de Personas Inquilinas en coordinación con la Oficina Virtual Provincial, articularán mecanismos de colaboración con el Colegio de Corredores Inmobiliarios de la Provincia de Santa Fe, para informar y remitir las denuncias recepcionadas contra matriculados de todo el territorio provincial a los fines de que, mediante el proceso sancionatorio que prevé la Ley 13.154, se apliquen las sanciones correspondientes. Asimismo, en aquellos casos que correspondan sanciones por publicidad engañosa (en los términos del art. 2 de la Ley Nacional N° 24240), las Oficinas Territoriales en coordinación con la Oficina Virtual Provincial derivarán las denuncias recepcionadas para darle curso al trámite previsto de defensa de derechos de consumidores y usuarios a través de la Secretaría de Comercio Interior y Servicios del Ministerio de Producción de la Provincia de Santa Fe, o aquella oficina que en el futuro la reemplace.

**ARTÍCULO 12 - Financiamiento.** Los erogaciones que demande la implementación de la presente ley serán imputadas el presupuesto del presente ejercicio.

**ARTÍCULO 13 -** Comuníquese al Poder Ejecutivo.



## FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Ante la situación epidemiológica mundial en relación con el Coronavirus (COVID-19) que mantiene en alerta a los países y pueblos del mundo, se han generado distintas medidas de precaución y protocolos por parte de los gobiernos.

El 11 de marzo de 2020, la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) declaró el brote del nuevo coronavirus como una pandemia y mediante DNU del PEN N° 260 del 12 de marzo de 2020 se amplió en nuestro país la emergencia pública en materia sanitaria establecida por la Ley N° 27.541, por el plazo de UN (1) año, en virtud de dicha pandemia.

Acto seguido, con el fin de proteger la salud pública frente a esta situación desde el día 20 de marzo se estableció por el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/20, para todas las personas que habitan en el país o se encuentren en él, la obligación de permanecer en "aislamiento social, preventivo y obligatorio" que continúa al día de la fecha con algunas morigeraciones.

El DNU N° 320/2020 tiene como objetivo paliar en parte los efectos de las medidas restrictivas dispuestas, que afectan el consumo, la producción, la prestación de servicios y la actividad comercial, entre otros. Y que, en efecto, el mismo expresa en sus considerandos:

*"El Estado debe hacerse presente para que los y las habitantes de nuestro país puedan desarrollar sus vidas sin verse privados de derechos elementales, como el derecho a la salud, pero sin descuidar otros, como el derecho a la vivienda. Que la emergencia antes aludida, con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de locatarios y locatarias, hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la epidemia producida por el coronavirus ha modificado la cotidianeidad, los ingresos y las previsiones de los y las habitantes del país. Que, además, muchos trabajadores y trabajadoras, comerciantes, profesionales, industriales y pequeños y medianos empresarios, ven afectados fuertemente sus ingresos por la merma de la actividad*



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*económica, lo que origina una reducción en los mismos, con la consecuente dificultad que ello genera para afrontar todas sus obligaciones en forma íntegra y para disponer lo necesario para costear su alimentación, su salud y su vivienda. Que, en este contexto, se dificulta para gran cantidad de locatarios y locatarias dar cabal cumplimiento a diversas obligaciones de los contratos celebrados, en particular a las cláusulas que se refieren a la obligación de pago del precio de la locación. Que, ante estas situaciones, muchos locatarios y locatarias, en el marco de esta coyuntura, pueden incurrir en incumplimientos contractuales, y ello, a su vez, puede desembocar, finalmente, en el desalojo de la vivienda en la cual residen. Ello agravaría aún más la compleja situación que atraviesan y las condiciones sociales imperantes. Que, asimismo, la obligación de cumplir con las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio, dificulta aún más la posibilidad de buscar y hallar una nueva vivienda.”*

Este Decreto es una medida transitoria que se encuentra enmarcada en la emergencia y tiene como finalidad proteger el interés público y contener una grave situación de emergencia social que puede llevar a que una parte de la población se vea privada del derecho a la vivienda.

Tal como menciona el decreto el resguardo jurídico al derecho a la vivienda está amparado por diversas normas contenidas en los Tratados de Derechos Humanos ratificados por nuestro país, con el alcance que les otorga el artículo 75 inciso 22 de nuestra CONSTITUCIÓN NACIONAL, como así también en la recepción que de tal derecho realiza su artículo 14 bis.

Si bien consideramos que los alcances del DNU 320/2020 resultan de vital importancia para resguardar los derechos de las personas inquilinas afectadas por la crisis económica, no se puede perder de vista que dichos alcances pueden resultar insuficientes dada la gravedad de la situación en la que se encuentran muchos/as inquilinos/as.

En este sentido, según una encuesta elaborada por la Federación de Inquilinos -el cual incluyó 8 mil casos en todo el país y 1023 en la provincia de Santa Fe- el 41,9% de los argentinos que alquilan no pudieron pagar abril por la pérdida de su fuente de ingresos. Y el 58,4% percibe menos ingresos que en marzo. Además, el 34,1% de los hogares tiene un



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

miembro que perdió el trabajo o no tiene ningún ingreso desde el inicio del aislamiento social, preventivo y obligatorio.

Con motivo de la presentación del proyecto de Ley de Alquileres a nivel nacional, la FEDERACIÓN DE INQUILINOS/AS ha expresado que "existe un amplio consenso social sobre esta situación de injusticia, sólo negada por los representantes del llamado mercado inmobiliario (de la intermediación y de la construcción). Es de público conocimiento la precariedad de muchos y muchas compatriotas en lo que se refiere a sus condiciones de habitabilidad. Argentinos y argentinas quienes, hasta no hace muchos meses, alquilaban una vivienda con sus familias y que el deterioro del poder adquisitivo y desempleo, expulsó de sus casas, tornando insostenible el pago del alquiler. Personas que mueren en situación de calle, ante la mirada ominosa de un Estado, hasta hace poco, ausente en cuanto a políticas públicas habitacionales que les permitan hacer frente a su compleja realidad."

Súmese y nótese ahora la situación de agravamiento general en el contexto de pandemia que estamos atravesando.

Consideramos indispensables incorporar nuevos mecanismos que garanticen como primera medida el acceso a la información a todos los vecinos y vecinas de las diferentes ciudades y pueblos de la provincia de Santa Fe, para lograr una provincia más justa e inclusiva. Va de suyo que las herramientas digitales han sido mecanismos de cercanía en estos tiempos de aislamiento social y pueden ser verdaderos principios de integración provincial.

El contexto de pandemia nos enfrenta a la responsabilidad institucional y colectiva de crear nuevos mecanismos que den operatividad a los derechos de amplios sectores de la población santafesina que alquilan sus viviendas, no sólo en las grandes urbes sino generar dispositivos concretos que integren a todas las personas que habitan nuestros pueblos y ciudades del interior de la provincia.

Para ello, nos parece óptimo la creación de una oficina virtual de asesoramiento directo a inquilinos e inquilinas de la provincia de Santa Fe





**CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

que requieran información certera y confiable y la promoción de dispositivos locales en municipios y comunas, para brindar asesoramiento especializado a personas inquilinas, con la finalidad de garantizar una protección integral de sus derechos. Asimismo, resulta adecuado a la coyuntura y los conflictos que puedan generarse a partir del DNI 320/20, la creación de un Comité de Fiscalización y control sobre su implementación.

El contexto no admite ya la posibilidad de dilaciones, es necesario incorporar herramientas que de manera expedita y urgente brinden respuestas a los inquilinos e inquilinas de toda la provincia y que posteriormente a la salida del aislamiento sean nuevos mecanismos planificados de integración provincial.

Diputada Provincial  
Dámaris Pacchiotti