



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

**OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS
INQUILINAS Y PROMOCIÓN DE OFICINAS TERRITORIALES**

CAPÍTULO I

**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 oficinas territoriales en municipalidades 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 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 Secretaría de Hábitat, Urbanismo y Vivienda perteneciente al Ministerio de Infraestructura, Servicios Públicos y Hábitat, la OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS, la cual brindará asesoramiento a distancia a través de vías telefónicas gratuitas, así como de diversas



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

plataformas digitales adecuadas a la finalidad y accesibles a la amplia mayoría de la población.

ARTÍCULO 4 - Funciones. La OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS tendrá las siguientes funciones:

- a) realizar asesoramiento legal por vías telefónica y digital de acceso gratuito;
- b) orientar sobre trámites administrativos en curso e intermediar en la gestión;
- c) mediar en conflictos entre personas propietarias, inquilinas e inmobiliarias;
- d) planificar y fomentar la creación de instancias locales y coordinar líneas de acción con municipalidades y comunas;
- e) 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 o que no posean fianza o garantía al momento de la contratación;
- f) desarrollar un software consistente en una aplicación para su uso en teléfonos celulares -app- a través de la cual las inquilinas y los inquilinos puedan acceder a la ayuda en línea durante las veinticuatro (24) horas del día;
- g) fiscalizar y controlar la aplicación de la Ley Nacional 27.551 en todo el territorio provincial;
- h) diseñar campañas de difusión en todo el territorio provincial respecto de la existencia, los alcances y el contenido de la Ley Nacional 27.551, con el objetivo de promover el cumplimiento de la ley y resguardar los derechos de quienes alquilan; y,
- i) adoptar protocolos de aplicación de la Ley Nacional 27.551 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.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ARTÍCULO 5 - Convenios de colaboración. A los efectos de coordinar el trabajo y garantizar la defensa y protección de los derechos de las personas inquilinas, 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

PROMOCIÓN DE OFICINAS TERRITORIALES DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS

ARTÍCULO 6 - Oficinas territoriales de protección. La OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS realizará asesoramientos y acompañamientos a las municipalidades y comunas de la Provincia de Santa Fe a los fines de promover la creación de "OFICINAS TERRITORIALES DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS" en cada localidad para trabajar de forma coordinada con la referida Oficina Provincial creada a partir de la presente ley.

ARTÍCULO 7 - Coordinación de acciones con oficinas territoriales existentes. La OFICINA VIRTUAL DE PROTECCIÓN DE PERSONAS INQUILINAS articulará con las oficinas locales existentes en las diferentes municipalidades y comunas del territorio provincial, a los fines de coordinar acciones y trabajar de forma conjunta.

ARTÍCULO 8 – Funciones . Las Oficinas Territoriales tendrán como función primordial la mediación entre locatarios/as y locadores/as, con los alcances que se establezcan en la reglamentación de la presente, para atender los supuestos de controversias suscitadas a partir de la aplicación de la Ley



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Nacional 27.551, o cualquier otro conflicto generado a raíz del vínculo entre las partes locataria y locadora.

ARTÍCULO 9 - 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 10 - Financiamiento. Las erogaciones que demande la implementación de la presente ley serán imputadas al presupuesto del presente ejercicio.

ARTÍCULO 11 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Lionella Cattalini
Diputada Provincial

Dámaris Pacchiotti
Diputada Provincial



FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto se presentó por primera vez en el mes de mayo de 2020 mediante expediente 38537, en medio del aislamiento social obligatorio y durante la implementación del Decreto Nacional 320/20, que buscaba regular la situación de incertidumbre de los y las inquilinas de nuestra provincia y de todo el país a partir del inicio de la pandemia del COVID-19.

A raíz de la urgencia, el proyecto original fue debatido, modificado y finalmente dictaminado por la comisión de vivienda y urbanismo el 01/07/2020, donde también se avanzó en otras iniciativas ligadas a la defensa de las personas inquilinas.

No menos importante es que, en los meses posteriores, también comenzó a regir en todo el país la ley nacional 27551, conocida como Ley de Alquileres, cuya puesta en práctica profundiza diferencias entre la amplia mayoría de inquilinos y el mercado, que se traduce en nuevos conflictos a resolver.

Desde el mercado atribuyen a la ley la falta de oferta que presiona a la suba los precios de los alquileres, impulsando la derogación de la misma para volver a la situación anterior en la que no había regulación. Desde las Federaciones de Inquilinos, en cambio, aseguran que el verdadero problema está en la falta de regulación del precio de los nuevos alquileres por parte del Estado en sus diferentes niveles.

Independientemente de las valoraciones sobre los resultados inmediatos de la implementación de la ley nacional, el contexto post-pandemia nos enfrenta a la responsabilidad institucional y colectiva de crear nuevos mecanismos que den certeza y operatividad a los derechos de amplios sectores de la población santafesina que alquilan sus viviendas, no solo en las grandes urbes sino a todas las personas que habitan nuestros pueblos y ciudades del interior de la provincia.



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Vemos con preocupación cómo se profundiza la precariedad de muchos y muchas compatriotas en lo que se refiere a sus condiciones de habitabilidad, por lo que consideramos indispensable incorporar nuevos mecanismos que garanticen el abordaje de conflictos a todos los vecinos y vecinas de las diferentes ciudades y pueblos de Santa Fe, para lograr una provincia más justa e inclusiva.

Va de suyo que las herramientas digitales han sido mecanismos de cercanía en tiempos de aislamiento social y pueden ser verdaderos principios de integración provincial a partir de ahora.

Para ello, nos parece importante la **creación** de una **oficina** virtual de asesoramiento directo a inquilinos e inquilinas de la provincia de Santa Fe que requieran información certera y confiable, como también la promoción de oficinas locales en municipios y comunas, para brindar asesoramiento especializado a personas inquilinas, con la finalidad de garantizar una protección integral de sus derechos.

Por todos los motivos expuestos, solicitamos a los diputados y diputadas, acompañen el proyecto de ley.

Lionella Cattalini
Diputada Provincial

Dámaris Pacchiotti
Diputada Provincial