**PROYECTO DE LEY**

**Artículo 1. Creación:** Créase el Programa de Control de Locaciones Urbanas que tiene como fin ejercer el control de legalidad de los contratos de locaciones urbanas regulados por la ley 23.091 y los artículos 1187 y siguientes del Código Civil, en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires.

**Artículo 2. Objetivos:** Son objetivos del Programa de Control de Locaciones Urbanas:

a) Garantizar el efectivo cumplimiento del derecho a la vivienda digna establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

b) Asegurar la intervención del Gobierno de la Ciudad como garante de la observancia y cumplimiento de la normativa aplicable a las locaciones urbanas a los fines de evitar situaciones abusivas que menoscaben los derechos de las partes intervinientes en los mismos, en especial de los locatarios.

c) Brindar asesoramiento legal gratuito a las partes intervinientes en los contratos de locaciones urbanas.

d) Recibir y atender los reclamos de los locatarios, locadores o corredores inmobiliarios derivados de los respectivos contratos de locación.

e) Establecer una instancia de mediación voluntaria para problemas que se generen entre locatarios, locadores e inmobiliarias.

f) Verificar la legalidad de los contratos de locaciones urbanas a los fines de realizar las observaciones, sugerencias, adecuaciones o correcciones que correspondan.

**Artículo 3. Intervención:** El Programa de Control de Locaciones Urbanas debe intervenir en forma obligatoria con carácter previo a la celebración de los

contratos de locación que se enumeran en el artículo 1 de la presente a los fines de realizar las observaciones, sugerencias, adecuaciones o correcciones que correspondan. La parte locadora del contrato o el / los corredores inmobiliarios que participen en el mismo se encuentran obligados a dar intervención al Programa con carácter previo a su firma.

La parte locataria está facultada a dar intervención al Programa y puede hacerlo en cualquier momento, aún vencido el plazo del contrato de locación.

**Artículo 4. Homologación:** Una vez que se produce la intervención establecida en el artículo anterior el Programa de Control de Locaciones Urbanas debe homologar el contrato de locación si el mismo cumple con la normativa vigente en la materia o realizar las observaciones, sugerencias, adecuaciones o correcciones que considere necesario en el ámbito de sus competencias.

**Artículo 5. Registro de Locaciones Urbanas:** Créase en el ámbito del Programa el Registro de Locaciones Urbanas en el que deben inscribirse los contratos de locaciones urbanas que se celebren en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires, que se encuentren homologados por el Programa de Contralor de Locaciones Urbanas.

**Artículo 6. Sanciones:** El incumplimiento del procedimiento establecido en los artículos 3, 4 y 5 de la presente ley es pasible de las siguientes sanciones:

a) A los Corredores Inmobiliarios, se le deben aplicar las previstas en el artículo 43 de la Ley Nº 2.340.

b) A las personas locadoras, se les debe duplicar el monto a abonar por los servicios de Alumbrado Barrido y Limpieza e Impuesto Inmobiliario, desde la fecha en que debió haberse dado intervención al Programa de Control de las Locaciones Urbanas hasta su efectiva intervención.

**Artículo 7. Mediación:** El Programa de Control de Locaciones Urbanas debe

contar con una instancia de mediación voluntaria que puede intervenir en los conflictos que se susciten entre locatarios, locadores e inmobiliarias en los contratos de locaciones. Para ser mediador en esta instancia se requiere cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 10 de la ley 26.589.

**Artículo 8. Difusión:** La Autoridad de Aplicación debe dar adecuada y masiva difusión a la existencia del Programa de Control de Locaciones Urbanas creado por la presente ley.

**Artículo 9. Presupuesto:** Anualmente, el Poder Ejecutivo incorporará en el proyecto de presupuesto que remite a la Legislatura el monto necesario para dar adecuado cumplimiento de la presente ley.

**FUNDAMENTOS**

Señor Presidente:

El objeto del presente proyecto de ley es la creación de una instancia que asegure la intervención del Gobierno de la Ciudad a los fines de garantizar la observancia y cumplimiento de las normas aplicables a las locaciones urbanas a los fines de evitar las situaciones abusivas, y el efectivo cumplimiento del derecho a la vivienda digna, establecido en leyes de diferente rango, que integran desde el bloque de constitucionalidad federal hasta normativa de carácter inferior.

Respecto de esta última cuestión, es dable destacar que el goce de una vivienda digna es un derecho que se encuentra receptado en diversos tratados internacionales, entre el que se encuentra la **Declaración Universal de los Derechos Humanos**, que en su artículo 25 establece que *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.”*

En el mismo sentido, el artículo 11 del **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** determina que *“Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.”*

En la misma dirección, la **Constitución Nacional** también recepta el derecho a la vivienda digna en el artículo 14 bis, cuya redacción establece *“la protección integral de la familia; la defensa del bien de familia; la compensación económica familiar y el acceso a una vivienda digna.”*

Para concluir en lo que respecta al análisis normativo, cabe señalar que el artículo 31 de la **Constitución de la Ciudad** determina que *"La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello: 1) Resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos…".*

De acuerdo a lo señalado precedentemente, el derecho a una vivienda digna se encuentra largamente receptado en la legislación vigente y velar por su cumplimiento debe constituir una de las más altas prioridades del Estado.

Pero la triste realidad de las últimas décadas nos muestra que el efectivo goce de este derecho es una utopía cuyo cumplimiento se encuentra limitado para una porción importante de la población. La casi inexistente posibilidad de acceder a créditos hipotecarios con tasas de interés razonables y el alto valor de los inmuebles, hacen que a gran parte de las personas integrantes de las clases media y baja de la población no les quede otra alternativa que alquilar inmuebles con destino de vivienda. Si bien no hay cifras oficiales al respecto, en la Ciudad de Buenos Aires existen aproximadamente 900 mil personas que son inquilinos, lo que genera que sea indispensable prestarle una especial atención a las normas que rigen esta actividad, ya que las leoninas condiciones que impone el mercado inmobiliario ubican al inquilino – la parte más débil en los contratos de locación - en un estado de absoluto desamparo que genera, en muchas ocasiones, el menoscabo del derecho a la vivienda digna establecido en la Constitución de la Ciudad.

A los fines de evitar estas injustas y abusivas situaciones, el proyecto que vengo a presentar crea el Programa de Control de la Locaciones Urbanas como una instancia de revisión y de control de legalidad de los contratos de locación que se celebren en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires. De esta

manera, el Programa tiene que intervenir de manera obligatoria y previa a la celebración de los contratos de locaciones urbanas a los fines de realizar las observaciones, sugerencias, adecuaciones o correcciones que correspondan.

Se encuentran obligados a dar intervención al Programa antes de la firma del contrato la parte locadora o el corredor inmobiliario que participe en el mismo y la falta de cumplimiento de este procedimiento da lugar a la imposición de severas multas a los locadores y a los corredores inmobiliarios.

Por su parte, se establece que la parte locataria puede dar intervención al Programa en cualquier momento, aún vencido el plazo del contrato de locación. En consecuencia, es obligatorio para los corredores y los locadores dar intervención al Programa y optativo para el locatario.

Otra cuestión que es dable destacar respecto del presente proyecto es que el Programa debe homologar el contrato de locación si el mismo cumple con la normativa vigente, o efectuar las sugerencias para realizar modificaciones que estime necesarias. Una vez homologado, el contrato debe ser inscripto en el Registro de Locaciones Urbanas, en el que además deben ser anotados todos los contratos de locación que se celebren en el ámbito de nuestra ciudad.

También se establece dentro del Programa de Control de las Locaciones Urbanas una instancia de mediación voluntaria que puede intervenir en los conflictos que se generen entre locatarios, locadores e inmobiliarias, un área de asesoramiento legal gratuito a las partes en los contratos y otra que reciba y atienda los reclamos de los locadores y locatarios.

Señor Presidente: tal como se expresó de manera precedente, las locaciones urbanas dan lugar a situaciones abusivas que menoscaban los derechos de los locatarios, quienes deben acceder a exigencias gravosas y en muchos casos ilegales tanto de los locadores como de las inmobiliarias para poder ingresar a una vivienda. Considero que la legislación que regula las locaciones urbanas - el nuevo Código Civil y la ley 23.091 -, si bien puede ser modificada y perfeccionada, es justa y logra una equilibrada composición de los derechos de las partes intervinientes. Lo que falta en este punto y genera las situaciones de abuso

e injusticia que se describen, es una eficaz intervención del Estado que impida que sea el mercado el que establezca de manera exclusiva las normas en una relación jurídica caracterizada por la disparidad de fuerzas. En este sentido, y como un primer paso para regular esta materia y asegurar una adecuada intervención del Estado, se propone la creación del Programa de Control de la Locaciones Urbanas a los fines de asegurar la observancia de las normas que regulan la materia, para que el derecho a la vivienda digna de una buena parte de la ciudadanía sea asegurado.

Por último, es dable destacar que para la elaboración del presente proyecto, se observó especialmente la experiencia de la Oficina Municipal de Inquilinos y Consorcistas de la Ciudad de la Plata, y se tomaron en cuenta proyectos de ley presentados por la Diputada por la Provincia de Buenos Aires María Valeria Amendolara, y por los Diputados de esta Ciudad María Rachid y Anibal Ibarra.

Por las razones expuestas, solicito a los Sres. Diputados que acompañen el presente proyecto de ley.