

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados....

MODIFICACIÓN DE LA LEY 27.551 DE ALQUILERES

ARTICULO 1º - Incorporase el art. 21bis en el Título IV. "Métodos alternativos de resolución de conflictos", de la ley 27.551, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Art. 21 bis - Resolución de conflictos de la locación habitacional. Serán aplicables a las relaciones entre locador y locatario en caso de locación con destino habitacional, las normas del libro tercero, título III del Código Civil y Comercial de la Nación y de la ley 24.240, de defensa del consumidor y sus modificatorias.

A los efectos de lo dispuesto en el art. 21bis, la Dirección Nacional de Defensa del Consumidor, dependiente del Ministerio de Desarrollo Productivo, tiene a su cargo las siguientes funciones:

- a) Recibir y dar curso a las inquietudes y denuncias de los inquilinos;
- b) Emitir informes y opiniones a solicitud de las partes y, en caso de estar judicializado el caso, aportar el mismo al expediente;
- c) Llevar el Registro nacional de resolución de conflictos en el ámbito de la Dirección Nacional de Defensa del Consumidor, derivados de los contratos de locación con destino habitacional;
- d) Realizar un informe semestral de las denuncias e inquietudes que reciben y el porcentaje de resolución de las mismas.

Sin perjuicio de las funciones enunciadas, tiene las facultades y atribuciones previstas en la reglamentación.

ARTICULO 2º. - Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Nación.

Silvana Micaela Ginocchio,
Diputada Nacional, Catamarca

FUNDAMENTOS

Sra. Presidenta:

El presente proyecto tiene por objeto incorporar a la ley 27.551 en el Título IV: "Métodos alternativos de resolución de conflictos" el art. 21 bis como respuesta a una necesidad y planteo del colectivo de locatarios, locadores y representantes de oficinas de defensa del consumidor de las provincias del país.

El que quedará redactado de la siguiente forma:

"Art. 21 bis - Resolución de conflictos de la locación habitacional. Serán aplicables a las relaciones entre locador y locatario en caso de locación con destino habitacional, las normas del libro tercero, título III del Código Civil y Comercial de la Nación y de la ley 24.240, de defensa del consumidor y sus modificatorias."

A los efectos de lo dispuesto en el art. 21bis, la Dirección Nacional de Defensa del Consumidor, dependiente del Ministerio de Desarrollo Productivo, tiene a su cargo las siguientes funciones...

El derecho a una vivienda se encuentra consignado constitucionalmente en el artículo 14 bis, consignándolo como el "acceso a una vivienda digna". Asimismo, se tutela en diversos tratados internacionales ratificados por Argentina con jerarquía constitucional, entre los cuales se pueden mencionar: el derecho a un nivel de vida adecuado en la Declaración Universal de Derechos Humanos (art. 25) y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (art 11), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos, (art. 17), la Convención sobre los Derechos del Niño (arts. 16, 1 y 27. 3), y en la Convención sobre los derechos de las personas con discapacidad (arts. 9 y 28).

El contrato de locación de un inmueble para vivienda, conforme lo señala Mosset Iturraspe, tiene una connotación humanitaria, al satisfacer una necesidad de primer orden como es tener un techo donde vivir. Es por ello que cumple una función social. También posee un contenido personalista en el cual deben incluirse valores como la solidaridad, el bien común y la paz social.¹

Un criterio que caprichosamente restrinja la existencia del consumidor locatario, bajo la premisa arbitraria de que "en las relaciones locativas de inmuebles las partes son iguales y no se aplica la ley de defensa del consumidor", estaría privando al locatario de protección básica en materia de información brindada al inquilino (locatario) -o al futuro inquilino (locatario)-, protección de su salud e integridad física, obligatoriedad de las ofertas, ni se considerarían incluidas en el contenido del contrato las precisiones publicitarias. Tampoco se lo protegería de cláusulas abusivas, ni se considerarían las reglas específicas acerca de la

¹https://repositorio.unne.edu.ar/bitstream/handle/123456789/29771/RIUNNE_FDCSP_AC_Kovaszny_de_Kovaszna_T.pdf?sequence=1&isAllowed=y

responsabilidad del locador. Estos principios sí se encuentran incluidos en la ley de defensa del consumidor.

Pensar en métodos alternativos de resolución de conflictos entre locadores y locatarios cuando el destino es habitacional, implica abrir una instancia extra-judicial o diferente a los canales legales o convencionales de resolución de disputas. Es un intento de trabajar con el otro y no contra el otro, en busca de una vía pacífica y equitativa para afrontar los conflictos que surjan de esa vinculación, en un proceso, flexible y participativo para llegar a un acuerdo que satisfaga las necesidades de las partes involucradas.

En la oportunidad en la que se debatía una nueva ley de alquileres en el año 2022 sobre proyectos ingresados desde distintos espacios y bloques, la Comisión de Legislación General invitó a distintos sectores a exponer durante el tratamiento. En esa oportunidad propuse a la abogada María Florencia Agüero Birocco, quien entonces representaba a la provincia de Catamarca en el Consejo Federal del Consumo, ejerciendo la presidencia de este órgano federal por el periodo 2020 a 2022. En este consejo participan las autoridades de aplicación de las leyes de protección de los consumidores de las 24 provincias y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y tiene como finalidad la promoción y cooperación para el desarrollo de las políticas públicas en materia de consumo, la educación y defensa de los consumidores.

La abogada expresó: *“Mi intención es transmitir la inquietud que nació en la Asamblea Extraordinaria de Cofedec de fecha 22/05/2020, con motivo del dictado del Decreto 320/2020. Como es sabido, mediante dicho decreto se ordenó la suspensión de desalojos, la prórroga de los contratos de locación de inmuebles, congelamiento de los precios alquileres, subsistencia de fianza, la gestión de las deudas, de ciertos contratos de locación enumerados, en el marco de la emergencia pública en materia económica, financiera, fiscal, administrativa, previsional, tarifaria, energética, sanitaria y social establecida por ley N° 27.541 y sus normas ampliatorias.*

En dicha norma en el artículo 12, se invitó a las provincias a establecer una mediación previa y obligatoria entre las partes, en forma gratuita o a muy bajo costo para tratar las controversias que surgieren de su aplicación.

Ahora bien, en la práctica, las provincias compartimos la misma realidad en cuanto a que no se establecieron los órganos competentes para intervenir en los conflictos derivados de las relaciones de locación. Esto provocó que los inquilinos se acercaran a las oficinas de defensa del consumidor de las distintas provincias en busca de asesoramiento y solución a sus conflictos, a pesar de carecer de competencia para entender en las cuestiones derivadas de la ley de locaciones.

Por lo tanto, luego un intercambio de información, se debatió y se concluyó en la necesidad de establecer en la Ley nacional una autoridad de aplicación de la ley de locaciones y determinar mecanismos públicos alternativos de resolución de conflictos

entre locadores y locatarios. Es decir, dotar de competencia para intervenir en estos conflictos a un organismo público.

Concretamente, es en este momento en el que se debate la nueva ley de alquileres, en el que es necesario proponer la regulación en esta necesidad de los inquilinos por ser el polo débil de la relación locataria. Justamente, esta asimetría estructural es lo que motiva claramente la existencia de normas de tipo tuitivo, a favor de los inquilinos...Este es el aporte que hacemos desde Cofedec y resulta de la experiencia recabada en las oficinas provinciales de Defensa del Consumidor”.

La posibilidad de acudir a las oficinas provinciales de Defensa del Consumidor frente a conflictos y diferencias derivadas del contrato de locación con destino habitacional bajo normas del libro tercero, título III del Código Civil y Comercial de la Nación y de la ley 24.240, de defensa del consumidor y sus modificatorias, es vital como instancia para encontrar soluciones de manera rápida y evitar la judicialización de diversas problemáticas que pueden presentarse entre las partes mientras se desarrolla el vínculo hasta su finalización.

Cabe destacarse que el concepto de consumidor fue ampliándose, y en el marco del contrato de locación con destino habitacional, el vínculo enlaza a un locador y locatario, siendo este último, la parte dentro de la relación, que busca satisfacer una necesidad de primer orden como es tener un techo donde vivir, una vivienda; que lo convierte en un consumidor, según el concepto actual del término.

Para finalizar, la condición de consumidor y el derecho a acceder a una vivienda digna gozan de protección en nuestro ordenamiento y frente al contrato de locación las partes no están en un pie de igualdad, en tanto subyace una asimetría estructural que motiva la existencia de normas de tipo tuitivo, a favor de locatarios-consumidores.

Desde esta perspectiva, la propuesta normativa dirigida a hacer aplicables “a las relaciones entre locador y locatario en el contrato con destino habitacional, las normas del libro tercero, título III del Código Civil y Comercial de la Nación y de la ley 24.240, de defensa del consumidor y sus modificatorias”, con una nueva competencia y funciones a la Dirección Nacional de Defensa del Consumidor, abre una instancia necesaria para asesoramiento y resolución de conflictos en forma conjunta, rápida y pacífica, que es congruente con garantías y derechos reconocidos.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el acompañamiento del presente proyecto.

Silvana Micaela Ginocchio
Diputada Nacional, Catamarca