

PROYECTO DE LEY

La H. Cámara de Diputados de la Nación...

LEY DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR EN DESARROLLOS INMOBILIARIOS EN POZO

TÍTULO I – DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º. Objeto. La presente ley tiene por objeto establecer un régimen de protección para los consumidores que adquieren inmuebles en desarrollo o en pozo por parte de desarrolladores privados, garantizando la transparencia, el uso adecuado de los fondos percibidos y la responsabilidad en la ejecución y entrega de las obras.

Artículo 2º. Ámbito de aplicación. Esta ley será de aplicación en todo el territorio nacional y regirá para todas las operaciones en las cuales uno o varios desarrolladores promuevan, comercialicen y ejecuten proyectos inmobiliarios bajo la modalidad de venta en pozo, ahorro previo o similares, a consumidores finales. Quedan comprendidos en las disposiciones de la presente ley los fiduciarios de fideicomisos que tengan como finalidad o propósito específico el generar desarrollos inmobiliarios en pozo, ahorro previo o similares, para consumidores finales y con independencia de la modalidad de venta.

Artículo 3º. Definición de desarrollador. A los efectos de la presente ley, se considera desarrollador a toda persona física o jurídica que, bajo cualquier forma jurídica o tipo societario, ocasional o habitualmente se dedique a la promoción, comercialización y ejecución de proyectos inmobiliarios en pozo, realice publicidad de estos y/o venda unidades a consumidores finales.

TÍTULO II – OBLIGACIONES DE LOS DESARROLLADOR

Artículo 4°. Uso de fondos. Los desarrolladores deberán destinar los fondos percibidos de los compradores exclusivamente a la ejecución de la obra comprometida incluyendo costos operativos de funcionamiento y márgenes de ganancia, quedando expresamente prohibido destinar aportes para otros proyectos, en las condiciones que establezca la reglamentación.

Artículo 5°. Registro Nacional de Desarrolladores Inmobiliarios. Créase el Registro Nacional de Desarrolladores Inmobiliarios, en el cual deberán inscribirse obligatoriamente todas las personas físicas o jurídicas que desarrollen proyectos bajo la modalidad de venta en pozo.

La reglamentación establecerá las reglas de funcionamiento, debiendo prever que la inscripción será gratuita y por medios digitales y sencillos.

Artículo 6°. Publicación de información. Los desarrolladores deberán publicar anualmente sus balances auditados por profesionales matriculados. Asimismo, deberán informar trimestralmente a los compradores sobre los avances de obra, entregas efectuadas y demoras registradas en cada proyecto en ejecución.

Dichas publicaciones deberán constar en el sitio web que informe del desarrollador al registro creado en el artículo anterior.

Artículo 7°. Restricciones por incumplimientos. Los desarrolladores que registren demoras considerables en la entrega de proyectos no podrán iniciar nuevas ventas en pozo hasta regularizar su situación.

Artículo 8°. Fondo de garantía. Los desarrolladores deberán contratar un seguro de caución o constituir un fondo de garantía equivalente al monto total de los anticipos recibidos de los compradores, destinado a asegurar la devolución de dichos anticipos en caso de incumplimiento en la entrega de las unidades.

TÍTULO III – DERECHOS DE LOS CONSUMIDORES

Artículo 9°. Información clara y veraz. Los compradores tienen derecho a recibir información clara, veraz y detallada sobre el proyecto, incluyendo plazos de entrega, avances de obra y destino de los fondos.

Artículo 10°. Penalidades por demoras. En caso de demoras injustificadas en la entrega del inmueble, el desarrollador deberá abonar al comprador una multa diaria equivalente al 0.1% del valor total del contrato, hasta un máximo del 10% del mismo.

Artículo 11°. La presente es complementaria de la Ley 24.240 de Protección y Defensa de los Consumidores, modificatorias y complementarias la cuál resultará de aplicación a las relaciones de consumo comprendidas en las disposiciones de esta ley.

TÍTULO IV – SANCIONES

Artículo 12°. Sanciones administrativas. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente ley será sancionado con multas, suspensión o cancelación de la inscripción en el Registro Nacional de Desarrolladores Inmobiliarios, según la gravedad de la infracción.

Artículo 13°. Reforma del Código Penal. Incorpórese como artículo 172 bis del Código Penal de la Nación el siguiente texto:

“Artículo 172 bis: Cuando el delito de estafa previsto en el artículo 172 se cometiere por una persona que actuare como administrador o fiduciario de un desarrollo inmobiliario, promueva, comercialice o ejecute proyectos bajo la modalidad de venta en pozo, sistema de ahorro o similares, y mediante engaño o abuso de confianza

perjudicare económicamente a los compradores, la pena será de prisión de dos (2) a ocho (8) años.

Se considerará agravante si el autor se dedica habitualmente a dicha actividad, realiza publicidad y vende a consumidores finales."

TÍTULO V - DISPOSICIONES FINALES

Artículo 14°. Reglamentación. El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley en un plazo no mayor a 90 días desde su promulgación.

Artículo 15°. Autoridad de Aplicación el Poder Ejecutivo designará la autoridad de aplicación de la presente Ley.

Artículo 16°. Vigencia. La presente ley entrará en vigencia a los 30 días de su publicación en el Boletín Oficial.



OSCAR AGOST CARREÑO
Diputado Nacional

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

La presente ley surge como respuesta a la necesidad urgente de proteger a los consumidores que adquieren inmuebles en desarrollo, una modalidad que ha crecido significativamente en los últimos años en Argentina.

La falta de regulación específica ha permitido que desarrolladores inescrupulosos operen sin controles adecuados, poniendo en riesgo los ahorros y el bienestar de miles de familias.

El caso de la empresa cordobesa Márquez & Asociados Constructora Desarrollista es emblemático de esta problemática. El 9 de mayo de 2025, el Juzgado en lo Civil y Comercial de 52° Nominación de la ciudad de Córdoba declaró su quiebra, calificándola como una 'quiebra pedida compleja' debido al elevado número de juicios civiles iniciados y a la multiplicidad de denuncias penales radicadas en su contra.

En lo que se conoce la empresa percibía aportes dinerarios de consumidores con la promesa de construirle su casa familiar, lo que finalmente nunca sucedía. En ese marco los afectados veían como la empresa crecía en nuevos formatos comerciales como servicios de salud, salones de eventos, canchas de polo, etc.

Se estima que más de 4.000 personas fueron afectadas por esta empresa, que operaba en Córdoba y otras provincias como Santa Fe, Mendoza, San Luis, Santiago del Estero y Buenos Aires. La firma dejó de pagar sueldos desde febrero de 2025 y adeudaba honorarios a arquitectos y otros profesionales. Además, se descubrió que los responsables de la empresa poseían propiedades en el exterior, incluyendo hoteles en Miami, lo que agrava la situación de los damnificados.

El caso de Márquez y Asociados no es aislado. Existen en Córdoba y el país innumerables casos que empañan el buen hombre y honor de la actividad del buen desarrollador que brinda un servicio de excelencia y este tipo de casos genera confusión y miedo en miles de familias que aspiran a tener su casa propia ahorrando por medio de este tipo de formatos comerciales privados.

Diversos países han implementado normativas para proteger a los compradores en desarrollos inmobiliarios en pozo:

- España: La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación establece las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo.

- México: La Ley Federal de Protección al Consumidor obliga a los fraccionadores, constructores, promotores y demás a registrar su contrato de adhesión ante la Procuraduría Federal del Consumidor (Profeco), incluyendo condiciones de la venta.

- Estados Unidos: El crowdfunding inmobiliario está regulado por la Comisión de Bolsa y Valores (SEC), que establece límites de inversión y requisitos de transparencia para proteger a los inversores.

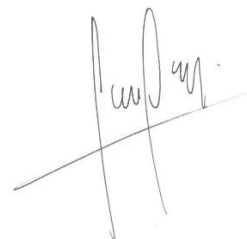
Estas experiencias internacionales demuestran la importancia de contar con un marco legal que regule las ventas en pozo, protegiendo así los derechos de los consumidores y fomentando la transparencia y responsabilidad en el sector inmobiliario.

No se trata de demonizar la modalidad que en muchos casos resulta un mecanismo idóneo para que los argentinos accedan a una vivienda o destinen fondos para invertir. El espíritu de la presente es establecer reglas que permitan dotar de un marco regulatorio específico que a su vez redunde en mayor seguridad y transparencia que faciliten el control de los compradores y a su vez determinar sanciones claras en caso de incumplimientos.

No se trata de regular por regular, se apunta a un mayor control estatal que permita proteger el dinero de los consumidores ante desarrolladores que no cumplen lo pactado.

Asimismo creemos fundamental establecer las presentes disposiciones como complementarias de la Ley de Defensa del Consumidor de modo tal que sea indudable la aplicación de esta de modo tal que los consumidores queden protegidos por ese marco favorable que concede múltiples beneficios como la gratuidad de los procedimientos.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.



OSCAR AGOST CARREÑO

Diputado Nacional