

Proyecto de Ley

El Senado y la Honorable Cámara de Diputados de la Nación Sancionan con
fuerza de LEY:

Ley para la Defensa de los Derechos Habitacionales de las personas inquilinas

Capítulo I - Creación, Objeto y Funciones

ARTÍCULO 1. Creación. Créase la Defensoría Nacional de los inquilinos y las inquilinas como organismo descentralizado y autárquico en el ámbito del Poder Legislativo de la Nación.

ARTÍCULO 2. Objeto. La Defensoría tiene por objeto la protección de los derechos habitacionales de las personas inquilinas, desarrollando dicha función social, como una política pública esencial y sin fines de lucro.

A tal fin, contará con dependencias en los principales aglomerados urbanos del país, garantizando como mínimo una delegación en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y en cada provincia del Territorio Nacional.

ARTÍCULO 3. Funciones. La Defensoría tendrá las siguientes funciones:

- a. Proteger el efectivo cumplimiento del derecho al acceso a una vivienda digna, establecido en el artículo 14 bis de la Constitución Nacional.
- b. Promover la actuación de los Gobiernos Provinciales y del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, como observadores y garantes del cumplimiento de las normativas nacionales y de cada jurisdicción aplicables a las locaciones urbanas, con el fin de evitar situaciones abusivas que menoscaben los derechos de la parte inquilina.
- c. Releva las demandas socio habitacionales de la población y gestionar sistemas de información abiertos, oportunos y transparentes, desagregados por jurisdicción, que permitan orientar el diseño, implementación y evaluación de políticas públicas en materia habitacional de alquileres.
- d. Integrar el Consejo Federal de la Vivienda.
- e. Las acciones de Defensa implementadas por el organismo, debe priorizar los siguientes grupos sociales:
 - i. Personas y familias en alta vulnerabilidad socio-económica,
 - ii. Personas en situación de Calle y familias Sin Techo
 - iii. Grupos monomarentales
 - iv. Niños, niñas y adolescentes.
 - v. Personas con discapacidad
 - vi. Personas mayores
 - vii. Personas en situación de violencia de género.
 - viii. Personas del colectivo LGBT+
- f. Aplicar las sanciones administrativas previstas en la presente ley ante el incumplimiento de las obligaciones cuya fiscalización se encuentre dentro de su competencia, con respeto del debido proceso y del derecho de defensa.
- g. Articular y/o cooperar con los representantes de los distintos organismos públicos, en todos los niveles del Estado, organizaciones de la sociedad

civil, cooperativas, mutuales, sindicatos, y/o entes u organismos autárquicos de cada jurisdicción, que se vinculen en materia de los derechos de los inquilinos y las inquilinas.

- h. Interceder entre las partes del contrato, asesorando gratuitamente a locadores y locatarios, gestionando también en forma gratuita, certificaciones de firmas y la tramitación de los informes necesarios para perfeccionar el acto contractual.
- i. Recibir y atender reclamos de locatarios, derivados de los respectivos contratos de locación.
- j. Asesorar a las personas que alquilan sobre los alcances de los contratos de locación, renovaciones, rescisiones, y mediar ante situaciones de conflictos entre las partes, de los contratos celebrados en cada jurisdicción provincial y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- k. Participar, en toda instancia con los organismos y áreas de los Poderes ejecutivos provinciales y del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a cargo del diseño y desarrollo de nuevos programas de alquileres asequibles/protegidos/sociales, a fin de lograr que la ciudadanía resuelva progresivamente el acceso a la vivienda digna.
- l. Generar ámbitos de gestión articulada entre los poderes ejecutivos provinciales y las autoridades municipales/comunales, así como entre el ejecutivo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, las provincias y/o la Nación, a fin de trabajar las problemáticas de alquileres, el acceso a la vivienda digna y la efectiva capacidad institucional del Estado en el abordaje de las mismas.
- m. Asistir, asesorar y patrocinar a las personas inquilinas en procesos judiciales y/o administrativos que puedan afectar sus derechos habitacionales, promoviendo mecanismos de resolución pacífica de conflictos y medidas de prevención que eviten el desalojo como primera instancia de intervención.

Capítulo II - Del Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas

ARTÍCULO 4. Titular. Forma de elección. Es titular de ese organismo un funcionario denominado El/la Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas, quien es elegido por el Congreso de la Nación de acuerdo con el siguiente procedimiento:

- a) Ambas Cámaras del Congreso deben elegir una comisión bicameral permanente, integrada por nueve (9) senadores y nueve (9) diputados cuya composición debe mantener la proporción de la representación del cuerpo;
- b) En un plazo no mayor de treinta (30) días a contar desde la promulgación de la presente ley, la comisión bicameral reunida bajo la Presidencia del Senado, debe proponer a las Cámaras una terna de candidatos/as para ocupar el cargo de Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas. Las decisiones de la comisión bicameral se adoptan por mayoría simple;
- c) Dentro de los treinta (30) días siguientes al pronunciamiento de la comisión bicameral, ambas Cámaras eligen por el voto de dos tercios de sus miembros presentes a uno/a de los/as candidatos/as propuestos/as;
- d) Si en la primera votación ningún/a candidato/a obtiene la mayoría requerida en el inciso anterior debe repetirse la votación hasta alcanzarse;
- e) Si los/as candidatos/as propuestos/as para la primera votación y se diera el supuesto del inciso d) las nuevas votaciones se deben hacer sobre los/as dos candidatos/as más votados/as en ella.

ARTÍCULO 5. Duración. La duración del mandato del Defensor/a Nacional es de 3 (tres) años, pudiendo ser reelegido por una sola vez según el procedimiento establecido en el artículo anterior.

ARTÍCULO 6. Calidades para ser elegido/a. Puede ser elegido/a Defensor/a Nacional, toda persona que reúna las siguientes calidades:

- a) Ser argentino/a nativo/a o por opción;
- b) Tener 25 (veinticinco) años de edad como mínimo.

ARTÍCULO 7. Nombramiento. Forma. El nombramiento del/la Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas se instrumenta en resolución conjunta suscrita por los/as presidentes/as de las Cámaras de Senadores y de Diputados, la que debe publicarse en el Boletín Oficial y en el Diario de Sesiones de ambas Cámaras.

El/La Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas toma posesión de su cargo ante las autoridades del Senado de la Nación prestando juramento de desempeñar debidamente el cargo.

ARTÍCULO 8. Remuneraciones. El/La Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas percibe remuneración que establezca el Congreso de la Nación por resolución de los presidentes de ambas cámaras. Goza de la exención prevista en el artículo 20, inciso Q) de la ley nacional de impuesto a las ganancias y sus modificaciones vigentes.

Capítulo III - Incompatibilidades

Cese. Sustitución. Prerrogativas

ARTÍCULO 9. Incompatibilidades. El cargo de Defensor/a Nacional es incompatible con el desempeño de cualquier otra actividad pública, comercial o profesional, a excepción de la docencia, estándole vedada asimismo la actividad política partidaria.

Son de aplicación al Defensor/a Nacional, en lo pertinente, las normas en materia de recusación y excusación previstas en el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

ARTICULO 10. Actividad. La actividad de la Defensoría Nacional no se interrumpe en el período de receso del Congreso.

ART. 11º. Incompatibilidad. Cese. Dentro de los diez (10) días siguientes a su nombramiento y antes de tomar posesión del cargo, el/la Defensor/a Nacional debe cesar en toda situación de incompatibilidad que pudiere afectarlo/a presumiéndose, en caso contrario, que no acepta el nombramiento.

ART. 12º. Cese. Causales. El/la Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas en sus funciones por alguna de las siguientes causas:

- a) Por renuncia;
- b) Por vencimiento del plazo de su mandato;
- c) Por incapacidad sobreviniente;
- d) Por haber sido condenado mediante sentencia firme por delito doloso;
- e) Por notoria negligencia en el cumplimiento de los deberes del cargo o por haber incurrido en la situación de incompatibilidad prevista por esta ley.

ART. 13°. Cese y formas. En los supuestos previstos por los incisos a), c) y d) del artículo 12, el cese será dispuesto por los presidentes de ambas cámaras. En el caso del inciso c) la incapacidad sobreviniente deberá acreditarse de modo fehaciente.

En los supuestos previstos por el inciso e) del mismo artículo, el cese se decidirá por el voto de los dos tercios de los miembros presentes de ambas cámaras , previo debate y audiencia del interesado.

En caso de muerte, renuncia, incapacidad o cualquier otra circunstancia que produzca una vacancia definitiva del cargo, la Comisión Bicameral prevista en el artículo 4°, inciso a), designará transitoriamente a quien ejercerá la titularidad hasta la designación del nuevo Defensor/a conforme al procedimiento establecido en dicho artículo. La designación definitiva deberá promoverse en el más breve plazo.

ART. 14°. Inmunidades. El/La Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas gozará de las inmunidades establecidas por la Constitución Nacional para los miembros del Congreso. No podrá ser arrestado desde el día de su designación hasta el de su cese o suspensión, excepto en el caso de ser sorprendido in fraganti en la ejecución de un delito doloso, de lo que se deberá dar cuenta a los/as Presidentes/as de ambas cámaras con la información sumaria del hecho.

Cuando se dicte auto de procesamiento por la justicia competente contra el/la Defensor/a Nacional por delito doloso, podrá ser suspendido en sus funciones por el Senado de la Nación, hasta que se dicte sobreseimiento definitivo a su favor.

Capítulo IV - Red de Defensorías

de los inquilinos y las inquilinas

ART. 15°. Red Federal de Defensorías. Créase la Red Federal de Defensorías de los inquilinos y las inquilinas, integrada por la Defensoría Nacional y por los organismos que las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires creen o designen a tal efecto.

ART. 16°. Incorporación a la Red Federal de Defensorías de los inquilinos y las inquilinas. La incorporación a la Red Federal se instrumentará mediante convenios de adhesión y cooperación, respetando la autonomía institucional de cada jurisdicción.

ART. 17°. Funcionamiento. Todos los cargos serán ejercidos de forma honoraria. Una vez suscripta la incorporación de al menos diez (10) jurisdicciones debe aprobarse el reglamento de funcionamiento interno para el alcance de los objetivos de los Artículos 3 Incisos b), c), g), k), l) y 20 Incisos b) y c).

ART. 18°. Plazo. Todos las jurisdicciones enunciadas en el artículo 15 deberán formalizar su condición de Integrantes de la Red Federal en un plazo de treinta (30) días cumplidos desde el nombramiento previsto en el artículo 7 de la presente Ley.

Capítulo V- Gratuidad y transparencia

ART. 19°.- Gratuidad. Todos los trámites y servicios brindados por la Defensoría Nacional y sus defensorías provinciales serán de carácter gratuito para los inquilinos y las inquilinas.

ART. 20°.- Transparencia. El/La Defensor/a Nacional de los inquilinos y las inquilinas deberá elaborar y publicar semestralmente un informe de gestión que detalle:

- a. Acciones administrativas y/o judiciales efectuadas;
- b. Estadísticas de los resultados de mediación de conflictos contractuales;
- c. Estadística de las principales problemáticas en materia de defensa de los/as inquilinos/as por ciudad y jurisdicción.

Capítulo VI - Estructura. Personal.

Recursos económicos. Plazos

ART. 21°. Estructura. Funcionarios y empleados. Designaciones. La estructura orgánico/funcional y administrativa de la Defensoría Nacional, debe ser establecida por su titular, y aprobada por la comisión bicameral prevista en el artículo 4º, inciso a).

Los funcionarios y empleados de la Defensoría Nacional serán designados por su titular de acuerdo con su reglamento dentro de los límites presupuestarios.

Asimismo, el/La Defensor/a Nacional podrá proponer a los/as Presidentes/as de ambas cámaras la nómina del personal que prestando servicios en cualquiera de éstas, desee se le asignen funciones en cualquier organismo.

ART. 22 °. Financiamiento. Los recursos para atender todos los gastos que demande el cumplimiento de la presente ley provienen de las partidas que las leyes de presupuesto asignan al Poder Legislativo de la Nación.

A sus efectos operativos, la Defensoría Nacional de los inquilinos y las inquilinas contará con servicio administrativo-financiero propio.

ART. 23°. Reglamento interno. El reglamento interno de la Defensoría Nacional debe ser dictado por su titular y aprobado por la Bicameral prevista en el artículo 4º inciso a), de la presente ley.

ART. 24 ° .- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

JAVIER ANDRADE

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de Ley tiene por objeto crear un sistema de defensa de los derechos habitacionales de la población inquilina de nuestro país.

En este sentido, el artículo 75, inciso 22, de la Constitución Nacional incorpora diversos tratados internacionales de derechos humanos, con jerarquía constitucional, suscriptos por el Estado argentino, los cuales reconocen y protegen el derecho a una vivienda adecuada como presupuesto indispensable para el pleno ejercicio de la dignidad humana.

Entre ellos, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales establece en su artículo 11 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo una vivienda adecuada. Por su parte, la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica) protege el derecho a la propiedad y garantiza la protección de la honra, la dignidad, la vida familiar y el domicilio, aspectos estrechamente vinculados con la seguridad habitacional.

Asimismo, la Convención sobre los Derechos del Niño reconoce en su artículo 27 el derecho de todo niño, niña y adolescente a un nivel de vida adecuado para su desarrollo físico, mental, espiritual, moral y social, imponiendo a los Estados la obligación de adoptar medidas apropiadas para asistir a las familias en la efectivización de este derecho, incluyendo programas de asistencia material y acceso a la vivienda.

Del mismo modo, la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra la Mujer (CEDAW) dispone, en su artículo 14, que los Estados deben garantizar a las mujeres condiciones de vida adecuadas,

incluyendo el acceso a una vivienda digna, especialmente en contextos de vulnerabilidad.

A su vez, integran el bloque de constitucionalidad federal la Declaración Universal de Derechos Humanos, cuyo artículo 25 reconoce el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda, y la Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre, cuyo artículo 11 consagra el derecho a la preservación de la salud y el bienestar, estrechamente vinculado con el acceso a condiciones habitacionales dignas y la protección del hogar.

Según datos estadísticos arrojados por el último Censo Nacional 2022 se estiman más de 3 millones de ciudadanos y ciudadanas, cerca del 20% de los hogares a nivel nacional, alquilan una vivienda para vivir. La inquilinización es una tendencia de fondo de las grandes ciudades y aglomerados urbanos del país. Según información del INDEC de la Encuesta Permanente de Hogares - Total Urbano, la proporción de hogares que alquilan pasó del 18,9% en 2020 a un pico del 21,7% en 2023 y 2024, y se ubicó en 20,4% en 2025: hoy alrededor de uno de cada cinco hogares urbanos alquila su vivienda. Aunque la cifra se estabilizó tras el pico, el nivel es estructuralmente más alto que al inicio de la década, y la contracara es una caída sostenida del acceso a la casa propia.

A partir de la desregulación de los contratos de locaciones habitacionales, se profundizó la desigualdad de las condiciones contractuales en detrimento de los derechos de la parte más débil de la relación: los inquilinos y las inquilinas. Dicho impacto generó discrecionalidades respecto a los plazos de los contratos, los índices y periodicidad de las actualizaciones de los precios de los alquileres, las condiciones de ingreso (cantidad de meses, tipos de garantías, mayores costos en concepto de llave, depósito, etc), el tipo y forma de pago, pago de impuestos municipales a cargo de los inquilinos, entre otras incertidumbres que afectan a la población inquilina. Estas condiciones se dan en un contexto económico donde la inflación de alquileres 656%, superó considerablemente a

la general 311% - según información oficial del INDEC desde el periodo noviembre 2023 - abril 2026.

Ante una situación desigual que se profundiza, existe la necesidad de establecer un organismo de Defensa de los inquilinos y las inquilinas que garantice el cumplimiento de los derechos constitucionales. La creación de la Defensoría, como órgano independiente de actuación y ejercicio de la defensa de los derechos constitucionales citados, responde a la urgencia de brindar soluciones gratuitas de mediación, asesoramiento legal y sanciones al incumplimiento de contratos, facilitando el acceso a la justicia para quienes destinan más de la mitad de sus ingresos en el alquiler de una vivienda. La potestad del organismo para sancionar abusos, busca no solo proteger a los sectores en vulnerabilidad social: niños, niñas y adolescentes, familias monomarentales, personas en situación de calle o familias "sin techo", personas mayores, personas con discapacidad, personas en situación de violencia de género, personas del colectivo LGBT+; sino también garantizar que el alquiler sea una alternativa habitacional digna, transparente y regulada como función social en todo el territorio nacional.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento en el presente proyecto de Ley.

JAVIER ANDRADE