

PROYECTO DE LEY

La Cámara de Diputados y el Senado de la Nación Argentina sancionan con fuerza de Ley:

CREACIÓN DEL REGISTRO NACIONAL DE AFECTADOS POR SISTEMAS DE CAPITALIZACIÓN Y AHORRO EDILICIO

CAPÍTULO I: Creación, Objeto y Autoridad de Aplicación

Artículo 1º.- Creación. Créase el Registro Nacional de Ahorristas y Suscriptores Afectados por Sistemas de Capitalización y Ahorro Edilicio, el que funcionará bajo la órbita de la autoridad de aplicación de la Ley N.º 24.240 de Defensa del Consumidor.

Artículo 2º.- Objeto. El Registro tendrá por objeto relevar, compilar, sistematizar y diagnosticar la situación de los consumidores que presenten reclamos o denuncias derivados de contratos de adhesión integrados a sistemas de ahorro previo, capitalización o planes de vivienda con fines de adquisición inmobiliaria.

Artículo 3º.- Autoridad de Aplicación. La Subsecretaría de Defensa del Consumidor y Lealtad Comercial, o el organismo que en el futuro la reemplace, será la Autoridad de Aplicación de la presente ley, quedando facultada para dictar las normas complementarias, aclaratorias y operativas necesarias para su implementación.

CAPÍTULO II: Objetivos Específicos y Funciones

Artículo 4º.- Funciones. Serán funciones del Registro:

- a) Reunir y sistematizar la documentación e información aportada voluntariamente por los afectados, a fin de contar con un diagnóstico fidedigno de la problemática.
- b) Elaborar informes estadísticos periódicos que identifiquen las principales causales de conflicto, tales como demoras en las adjudicaciones, falta de entrega de unidades, aumentos desmedidos de cuotas y falta de transparencia contractual.
- c) Remitir la información consolidada a la Inspección General de Justicia (IGJ) y a los organismos de contralor correspondientes.
- d) Promover instancias colectivas de resolución de conflictos.
- e) Facilitar la articulación con los organismos con competencia en la materia (Defensa del Consumidor, municipios y comunas, Poder Judicial) sin sustituir ni suplir su intervención.

CAPÍTULO III: Implementación Federal y Concurrencia

Artículo 5º.- Concurrencia y Articulación Federal:

La Autoridad de Aplicación coordinará con los Gobiernos Provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través del Consejo Federal del Consumo (COFEDEC), la descentralización del Registro, en los términos del artículo 41 de la Ley N.º 24.240. Las Oficinas Provinciales y Municipales de Defensa del Consumidor e instituciones locales homólogas actuarán como bocas de recepción de datos e intercambio de información.

Artículo 6º.- Convenios. Facúltase a la Autoridad de Aplicación a suscribir convenios de colaboración con Municipios, Defensorías del Pueblo y asociaciones de consumidores debidamente registradas, a los fines de facilitar la inscripción de los afectados y garantizar la capilaridad territorial del sistema.

CAPÍTULO IV: De la Inscripción y Protección de Datos

Artículo 7º.- Carácter de la inscripción. La inscripción en el Registro será voluntaria, gratuita y podrá realizarse de manera digital o presencial. El formulario de inscripción exigirá los datos básicos del contrato, la empresa administradora del plan y la descripción de la afectación, indicando fecha y modalidad de contratación; monto y cantidad de cuotas abonadas; ubicación pactada y ubicación actualmente ofrecida de la unidad; y una breve descripción del incumplimiento alegado, pudiendo el solicitante acompañar copia de la documentación respaldatoria que estime pertinente.

Artículo 8º.- Confidencialidad. La recopilación y tratamiento de los datos personales de los inscriptos se regirá estrictamente por las disposiciones de la Ley N.º 25.326 de Protección de los Datos Personales. La información estadística que se publique deberá resguardar la identidad de los consumidores.

CAPÍTULO V: De las Obligaciones de las Empresas y las Sanciones

Artículo 9º.- Obligación de informar y colaborar. Las empresas administradoras de sistemas de capitalización, ahorro previo o planes de vivienda alcanzadas por los reclamos del presente Registro estarán obligadas a:

- a) Responder los requerimientos de información, remisión de contratos, estados de cuenta y planes de obra que formule la Autoridad de Aplicación en un plazo máximo de diez (10) días hábiles.
- b) Comparecer obligatoriamente a las audiencias de conciliación o mesas de mediación colectiva que se convoquen en el marco de este Registro.
- c) Remitir de forma trimestral un informe detallado sobre los plazos de entrega y estado de situación de los círculos de ahorro bajo su administración que registren reclamos vigentes.

Artículo 10º.- Sanciones. El incumplimiento de las obligaciones dispuestas en el artículo anterior, la reticencia, el ocultamiento o el suministro de información falsa o engañosa por

parte de las empresas prestadoras, será considerado una **infracción grave** y será sancionado conforme al régimen penalidades previsto en el **Capítulo XIV de la Ley N.º 24.240 de Defensa del Consumidor**.

Artículo 11º.- Agravante por reincidencia o afectación colectiva. Cuando los incumplimientos previstos en este capítulo afecten de manera simultánea a un grupo de consumidores o configuren una conducta reincidente por parte de la empresa administradora, la Autoridad de Aplicación aplicará el máximo de la escala de las multas vigentes en la Ley N.º 24.240, sin perjuicio de girar las actuaciones a la Inspección General de Justicia (IGJ) para que evalúe la suspensión o revocación de la autorización para operar el sistema de ahorro.

CAPÍTULO V: Disposiciones Complementarias

Artículo 9º.- Presupuesto. Los gastos que demande la implementación de la presente ley serán atendidos con las partidas presupuestarias que anualmente se asignen al ministerio u organismo bajo cuya órbita funcione la Autoridad de Aplicación.

Artículo 10º.- Difusión. La Subsecretaría de Defensa del Consumidor y Lealtad Comercial , o el organismo que en el futuro la reemplace, arbitrará los medios necesarios para otorgar adecuada difusión al Registro creado por la presente, a fin de alcanzar a la mayor cantidad posible de personas potencialmente damnificadas. A tal fin podrá solicitar colaboración a los organismos mencionados en el artículo 5º.

Artículo 11º.- Regulación y Plazos. El Poder Ejecutivo Nacional reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

Artículo 12º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Caren Tepp
Agustin Rossi
Germán Martinez
Diego Giuliano

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto de ley tiene por objeto dar una respuesta federal, institucional y urgente a una problemática que afecta el derecho constitucional de acceso a la vivienda de miles de familias argentinas: los conflictos derivados de los contratos de adhesión en sistemas de capitalización, ahorro previo y planes de vivienda edilicios.

En los últimos años, firmas dedicadas a esta operatoria —con especial impacto de empresas como Bauen Pilay en la región centro del país— han generado una situación de profunda vulnerabilidad para sus suscriptores. Los afectados reportan de manera sistemática incrementos desmedidos e imprevisibles en las cuotas, demoras injustificadas que exceden por años los plazos de adjudicación pactados, falta de entrega de las unidades edilicias y una alarmante opacidad contractual que impide conocer el estado real de avance de las obras. Lo que comenzó como el sueño de la casa propia se ha transformado, para miles de ciudadanos, en una trampa financiera de asfixia económica.

Esta iniciativa toma como antecedente directo e inmediato la reciente ordenanza aprobada por el Concejo Municipal de la Ciudad de Rosario, el cual dispuso la creación de un Registro de Damnificados en el ámbito de su Oficina Municipal del Consumidor. Dicha herramienta local demostró la necesidad imperiosa de dimensionar la escala real del conflicto, visibilizar a los afectados y centralizar la información para diseñar estrategias de mediación eficaces. Sin embargo, al tratarse de empresas con estructuras jurídicas complejas y operatoria plurijurisdiccional, el esfuerzo municipal resulta insuficiente si no es respaldado por una estrategia de alcance nacional.

La viabilidad jurídica de este proyecto se asienta firmemente en el artículo 42 de la Constitución Nacional, que garantiza a los consumidores la protección de sus intereses económicos, y se operativiza a través del artículo 41 de la Ley N.º 24.240 de Defensa del Consumidor. Este último consagra el principio de concurrencia de facultades, habilitando a la Nación, las provincias y los municipios a actuar de forma coordinada. Lejos de invadir autonomías, este Registro Nacional propone una red federal donde las oficinas locales funcionen como bocas de recepción, consolidando una base de datos única que permita a la autoridad nacional ejercer un control real y aplicar sanciones disuasivas.

No estamos ante contratos comerciales comunes, sino ante relaciones de consumo masivas que comprometen ahorros de toda una vida. El Estado nacional no puede permanecer indiferente ante prácticas comerciales que desnaturalizan el fin social del ahorro edilicio. El Registro que aquí se propone no solo dotará de "dientes" administrativos a la autoridad de aplicación mediante la remisión al régimen sancionatorio de la Ley 24.240, sino que también

tenderá un puente con la Inspección General de Justicia (IGJ) para auditar las matrículas y habilitaciones de las empresas que incumplan de forma sistémica.

Por las razones expuestas, y con el fin de proteger a los eslabones más débiles de esta relación contractual, solicito a mis pares el acompañamiento en la aprobación del presente proyecto de ley.

Caren Tepp
Agustin Rossi
Germán Martínez
Diego Giuliano