EXPTE. D- 4826 /20-21

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO ..... Pcia. BS. AS.

*Honorable Cámara de Diputados*
*Provincia de Buenos Aires*

**PROYECTO DE LEY**

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, sancionan con fuerza de:**

**L E Y**

ARTICULO 1: Establécese la Mediación Previa Obligatoria, en los términos de la ley 13.951, para los procesos de ejecución, desalojos y todas las controversias originadas o vinculadas con la aplicación del decreto 320/2020 del Poder Ejecutivo Nacional, sus prorrogas y normas complementarias.

ARTICULO 2: La mediación en estos casos será completamente gratuita para ambas partes y estará exenta de todo tipo de costos y costas, buscando finiquitar las controversias a través de la aplicación del criterio de esfuerzo compartido entre las partes, conforme el artículo 12 del decreto 320/2020 texto según decreto 66/2021 del Poder Ejecutivo Nacional.

ARTÍCULO 3: La presente ley es de orden público y entrará en vigencia el día de su publicación en el boletín oficial.

ARTÍCULO 4: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dip. JOSE IGNACIO "COTE" ROSSI
Frente de Todos
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
2
Pcia. BS. AS.

*Honorable Cámara de Diputados*
*Provincia de Buenos Aires*

**Fundamentos**

Sr. Presidente

Mediante el decreto 320/2020 el Poder Ejecutivo Nacional congelo el precio de los alquileres y suspendió los desalojos, en el marco de la crisis provocada por la pandemia de covid-19.

El mismo fue sucesivamente prorrogado hasta el dictado del decreto 66/2021.

Esta medida no es exclusiva de nuestro país; España, por ejemplo, adopta una solución análoga:

https://www.lavanguardia.com/economia/20210125/6196041/alquiler-prorroga-gobierno-crisis-deuda-aplazar.html

https://elpais.com/economia/2021-01-25/el-gobierno-extendera-la-prorroga-obligatoria-de-contratos-de-alquiler-hasta-el-final-del-estado-de-alarma.html

La solución inversa, planteada por algunos sectores, es dejar en la calle en el corto plazo a millones de argentinos, con argumentos inconsistentes. Se oye la defensa enérgica de supuestos jubilados que "viven" de la renta de la propiedad, cuando todos sabemos que de los 6 millones de jubilados que tiene la argentina su gran mayoría percibe a mínima, y mucho menos son titulares de inmuebles para rentar. **Aun en esa hipótesis, perder un inquilino no significa tener otro al mes siguiente**, ni al siguiente, en la crisis habitacional y de salarios que tiene la argentina. ¿Como "sobrevivirían" esos propietarios en ese periodo? No se explica.

**Más aun, habiendo una sobreoferta de inmuebles deshabitados, el mercado, al poco tiempo, impondría una baja en su cotización lo que llevaría a menores rentas para estos propietarios**, cosa que ocurre ahora con los Locales Comerciales cuyo precio de alquiler cayó un 62% respecto de los niveles anteriores a la pandemia. Así lo informa clarín:

https://www.clarin.com/economia/efecto-pandemia-cierre-locales-comerciales-cae-60-precio-alquileres_0_gTqRX8xZm.html

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO 3
Pcia. BS. AS.



Lo mismo ocurrió en 2020 a nivel general con la venta de inmuebles cuyo valor en dólares cayo a mínimos históricos:

https://www.iprofesional.com/negocios/321094-precio-de-propiedades-se-desploma-por-que-seguira-en-baja

Viendo estos datos del mercado, dejar a los argentinos en la calle, no es la solución y mucho menos va mejorar la situación de los propietarios.

En ese contexto, a medida que se normalice la situación de crisis que viven las familias locatarias, es altamente probable que surjan conflictos en torno a los montos adeudados por la suspensión de pago, el congelamiento u otros aspectos relacionados con la aplicación del decreto 320/20 y sus modificaciones.

Es por ello que teniendo en cuenta la vulnerabilidad de estos locatarios y también en protección del ingreso de los propietarios, como fue señalado, resulta conveniente establecer excepcionalmente para los casos citados la Mediación Obligatoria buscando finiquitar las controversias a través de la aplicación de criterios de equidad y esfuerzo compartido entre las partes, favoreciendo la continuidad de la locación.

En el medio de esta crisis, la interrupción de la locación resulta perjudicial para ambas partes, por lo que se expresó. De manera que la mediación obligatoria excepcional resulta un adecuado contrapeso para ayudar a las partes a resolver sus conflictos y continuar el contrato hasta el fin de la pandemia y la normalización del mercado.

Por todo lo expuesto, solicito a los Sres. Legisladores acompañen con su voto la presente iniciativa.

Dip. JOSÉ IGNACIO "COTE" ROSSI
Frente de Todos
H.C. Diputados Pcia. de Bs. As.