EXPTE. D- 648 /20 - 21

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 1 Pcia. BS. AS.

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

PROYECTO DE LEY

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

L E Y

Artículo 1. Suspéndase por el plazo de un (1) año, a partir de la entrada en vigencia de esta ley, la aplicación del artículo 5 de la ley 13.951, para los procesos de ejecución y desalojos regulados por el Decreto 320/2020 del Poder Ejecutivo Nacional.

Artículo 2. En los supuestos previstos en el artículo 1, el Mediador percibirá por la tarea desempeñada en la Mediación una suma fija, cuyo monto, condiciones y circunstancias se establecerán reglamentariamente. La misma podrá solventarse, en todo, o en parte, con el Fondo de Financiamiento previsto por el artículo 32 de la ley 13.951.

Artículo 3. Las actuaciones judiciales vinculadas con la aplicación del Decreto 320/2020 del Poder Ejecutivo Nacional tramitarán por el proceso sumarísimo previsto en el Código de Procedimiento Civil y Comercial, a menos que a solicitud de parte el juez por resolución fundada y basado en la complejidad de la pretensión, considere necesario un trámite de conocimiento más eficaz.

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

Artículo 4. Las actuaciones judiciales mencionadas en el artículo 3, estarán exentas del pago de tasas, contribuciones u otra imposición económica. El juez al momento de dictar la sentencia impondrá las costas evaluando la proporcionalidad del monto de la pretensión y los costos del proceso con la capacidad económica de las partes.

Artículo 5. La presente entrará en vigencia el día de su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 6. Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Dip. Valentín Miranda
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

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

FUNDAMENTOS

El estado de situación general producto de la evolución de la pandemia declarada por la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) en relación con el coronavirus (SARS-CoV-2) y la enfermedad que provoca el COVID-19, determinó asimismo que el Poder Ejecutivo Nacional decretará el aislamiento social, preventivo y obligatorio, por medio del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 297/20, entre otras medidas complementarias dictadas en las distintas jurisdicciones, entre ellas nuestra provincia.

También se determinaron distintos mecanismos de ayuda a los sectores afectados por la emergencia.

Entre ellos, el Decreto 320/2020, vinculado principalmente con los contratos de locación, con fundamento en que la emergencia "con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de locatarios y locatarias, hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la epidemia producida por el coronavirus ha modificado la cotidianeidad, los ingresos y las previsiones de los y las habitantes del país"

La normativa también contempla la situación de muchos trabajadores y trabajadoras, comerciantes, profesionales, industriales y pequeños y medianos empresarios, que ven afectados fuertemente sus ingresos por la merma de la actividad económica.

En ese contexto previene una serie de medidas.

A saber:

- Desalojos: suspensión hasta el 30.09.2020, únicamente cuando tengan origen en la falta de pago;
- Prórroga: de los cuales cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo, hasta también hasta el 30.09.2020;
- Congelamiento de precios: hasta el 30.09.2020, hasta entonces se debe abonar el precio de la locación de marzo;

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 4 Pcia. BS. AS.

- Deuda por diferencia de precio: la que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del congelamiento, deberá será abonada por la parte locataria en, al menos TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas en octubre;
- Deudas por falta de pago: mismo procedimiento, es decir las que tengan origen en la falta de pago del canon locativo, deberán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas. Los intereses no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a TREINTA (30) días, que paga el Banco de la Nación Argentina. No podrán aplicarse intereses punitorios ni moratorios, ni ninguna otra penalidad.

Por su parte, el artículo 9 taxativamente fija que contratos se encuentran alcanzados:

1. De inmuebles destinados a vivienda única urbana o rural.
2. De habitaciones destinadas a vivienda familiar o personal en pensiones, hoteles u otros alojamientos similares.
3. De inmuebles destinados a actividades culturales o comunitarias.
4. De inmuebles rurales destinados a pequeñas producciones familiares y pequeñas producciones agropecuarias.
5. De inmuebles alquilados por personas adheridas al régimen de Monotributo, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
6. De inmuebles alquilados por profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión.
7. De inmuebles alquilados por Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES) conforme lo dispuesto en la Ley N° 24.467 y modificatorias, destinados a la prestación de servicios, al comercio o a la industria.
8. De inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas inscriptas en el INSTITUTO NACIONAL DE ASOCIATIVISMO Y ECONOMÍA SOCIAL (INAES).

A su vez, el artículo 10 establece el llamado principio de "vulnerabilidad del locador", por medio del cual los excepciona de la aplicación de la normativa para

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
5
Pcia. BS. AS.

el caso que dependa del canon convenido en el contrato de locación para cubrir sus necesidades básicas o las de su grupo familiar primario y conviviente, debiéndose acreditar debidamente tales extremos.

Esta normativa a la par, vuelve obligatorio el sistema de mediación y conciliación por el término de un año para los supuestos alcanzados por el Decreto de ejecución y desalojo, con el claro propósito de búsqueda de la paz social, a través de la resolución en tiempo del conflicto.

Por otra parte, invita a las provincias a establecer la mediación previa y obligatoria, en forma gratuita o a muy bajo costo, para controversias vinculadas con la aplicación del presente decreto.

Acompañando la emergencia y las medidas dispuestas, entendemos que, teniendo en la provincia un sistema de mediación, es necesario volver obligatorio el mismo para estos casos (actualmente es voluntario), además de permitir que si la controversia debe ser resuelta en sede judicial, lo sea la vía más rápida y sin costos.

La intención es apoyar el esfuerzo de miles de bonaerenses que se encuentran alcanzados por la normativa de excepción.

Dip. Valentín Miranda
Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

EXPTE. D- 648 /20 - 21

H. C. DE DIPUTADOS
FOLIO
6
Pcia. BS. AS.

La Plata, 18 de mayo de 2020

Hago constar que el presente proyecto ha sido remitido desde el correo oficial del diputado autor del mismo de acuerdo a lo establecido en Resolución de Presidencia N° 1448/2020.-

CONSTE.-

DIGIGLIO PEDRO GUSTAVO
Director de Mesa de Entradas
Salidas y Archivos
H. C. de DiputadosPcia. Bs. As.