

CORRESPONDE AL EXP. 9E-3/20-21

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

LA PLATA, 11 MAY 2020

HONORABLE LEGISLATURA:

Se somete a consideración de vuestra honorabilidad el proyecto de ley que se adjunta para su sanción, que pretende incorporar a la legislación provincial los alcances de los Decretos del Poder Ejecutivo Nacional N°319/2020 y N°320/2020, a la vez que propone ciertos dispositivos de intervención en determinadas ejecuciones y lanzamientos.

Los Decretos N°319/2020 y N°320/2020 establecieron una serie de medidas que resultan aplicables a la jurisdicción nacional pero que, por regular aspectos incluidos en los códigos de forma, no resultan operativas en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires pues atañen a competencias provinciales no delegadas (arts. 5 y 125 de la Constitución Nacional). Por ello, para hacer efectivas en los procesos judiciales en trámite en esta Provincia las medidas dispuestas por los mencionados decretos, resulta necesaria una ley provincial.

El proyecto incluye una perspectiva tuitiva del derecho a la vivienda digna y adecuada, que se encuentra como fundamento de los decretos de necesidad y urgencia del Poder Ejecutivo Nacional N°319/2020 y N°320/2020. Este derecho se encuentra reconocido en la Constitución Nacional (art. 14 bis), en la Constitución de la Provincia de Buenos Aires (art. 36 inc. 7), y en diversos tratados y convenciones internacionales con jerarquía constitucional. Sobre este punto, cabe destacar que la Suprema Corte de Justicia de la Provincia de Buenos Aires, ya en el 2010, retomaba la Observación General N° 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas –órgano que supervisa la aplicación del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales-, y le daba un alcance amplio al derecho a la vivienda digna y adecuada: "el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido estricto o restrictivo que lo equipare, por ejemplo, con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como

MENSAJE
N° 3926

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte [...] significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable" (Suprema Corte de la Provincia de Buenos Aires, "P., C. I. y otro contra Provincia de Buenos Aires. Amparo. Recurso de inaplicabilidad de ley", sentencia del 14 de junio de 2010).

En un plano más coyuntural, en vistas de proteger el derecho a la vivienda digna y adecuada y a mitigar los impactos de la pandemia en los sectores más vulnerables de la población, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales recomendó la moratoria de las deudas hipotecarias y la suspensión de desalojos (Committee on Economic, Social and Cultural Rights, *Statement on the coronavirus disease (COVID-19) pandemic and economic, social and cultural rights*, Párrafo N° 15). En esta dimensión más circunstancial, el proyecto propone hacer aplicables en la jurisdicción de la Provincia de Buenos Aires las medidas dictadas a nivel nacional.

En línea con lo anterior, de acuerdo con el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°320/2020, se propone la suspensión de los procesos de desalojo y de los lanzamientos que básicamente correspondan a:

1. Vivienda única urbana o rural;
2. Habitaciones para vivienda familiar o personal;
3. Inmuebles para actividades culturales o comunitarias;
4. Inmuebles rurales de pequeñas producciones familiares;
5. Inmuebles alquilados a monotributistas para dar sus servicios, comercio o industria o alquilados a profesionales autónomos para el ejercicio de su profesión;
6. Inmuebles alquilados a Micro, Pequeñas y Medianas Empresas (MiPyMES); e
7. Inmuebles alquilados por Cooperativas de Trabajo o Empresas Recuperadas.

MENSAJE
N° 3926

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Por su parte, en consonancia con el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°319/2020, el proyecto incorpora las siguientes medidas:

1. Suspensión temporal de ejecuciones hipotecarias de vivienda única;
2. Suspensión temporal de lanzamientos ya ordenados;
3. Suspensión temporal de ejecuciones de créditos prendarios UVA;
4. Suspensión temporal de plazos de caducidad de instancia en procesos de ejecución hipotecaria y de créditos UVA;

Asimismo, y siempre en la línea tuitiva del derecho a la vivienda digna y adecuada, se agregó a los supuestos del Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°319/2020, la suspensión de las ejecuciones o lanzamiento colectivos, sea en sede civil o penal, que afecten a una pluralidad de familias y que pueda producir un mayor número de personas en situación de calle. Esa suspensión se extenderá por 90 días corridos adicionales a partir del cese de la suspensión antes mencionada.

Finalmente, aceptando la invitación formulada en el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°320/2020, proponemos incorporar transitoriamente, por un año, como materia mediable obligatoria a los procesos de ejecución y desalojo por causales comprendidas en el proyecto y, en tales casos, establecer el honorario de las mediadoras o mediadores en el mínimo de la escala aplicable. Asimismo, se contempla la realización de audiencias de mediación a distancia, o en forma virtual, de modo de permitir la utilización de este mecanismo de solución adecuada de disputas sin necesidad del contacto personal entre las partes salvo para la firma del acuerdo, en línea con lo establecido por la Resolución N°121/2020 dictada por el Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Nación el 23 de abril de 2020. Ahora bien, la delicada situación del derecho a la vivienda digna y adecuada se encuentra agravada por la pandemia del COVID-19 y las medidas sanitarias para atenuar su potencial dañino, pero dicho agravamiento se posa sobre problemas que son estructurales y de larga data. En este orden de ideas, en un plano más estructural, el mencionado Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, en su "Observación general N° 7: El derecho a una vivienda adecuada", no negó la posibilidad de realizar desalojos por falta de pago de alquileres, pero sí estableció que todo el proceso se desarrolle bajo los estándares establecidos por el Pacto Internacional de Derechos

REGISTRO
3926

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Económicos, Sociales y Culturales. En este sentido, en aquella observación de 1997 –que en parte es aclaratoria de la Observación general N°4 de 1991-, subrayó que: “Aunque algunos desalojos pueden ser justificables, por ejemplo en caso de impago persistente del alquiler o de daños a la propiedad alquilada sin causa justificada, las autoridades competentes deberán garantizar que los desalojos se lleven a cabo de manera permitida por una legislación compatible con el Pacto y que las personas afectadas dispongan de todos los recursos jurídicos apropiados” (Comité de Derechos Económicos Sociales y Culturales, Observación general N° 7: El derecho a una vivienda adecuada, Párrafo N° 11).

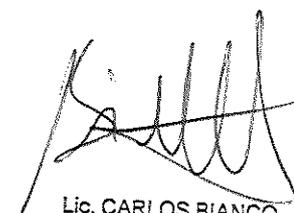
Siguiendo los lineamientos del Comité, el proyecto propone la creación, en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, de un Consejo Asesor de Conflictos de Emergencia Habitacional.

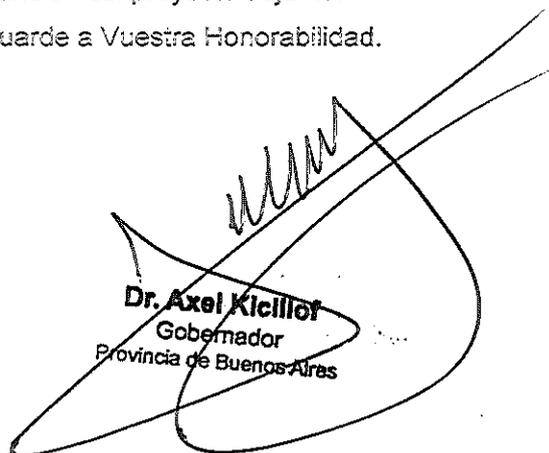
Este Consejo Asesor tendrá intervención en los procesos de desalojo que afecten en conjunto a 5 (cinco) o más familias que se encuentren en un barrio popular incluido en algunos de los registros oficiales procurando que todo el proceso se desarrolle de modo compatible con los estándares del derecho internacional de los derechos humanos.

97 Este un Consejo Asesor además (i) redactará un manual de buenas prácticas aplicable a los procesos de desalojo que personas vulnerables y familias que habiten en barrios populares, (ii) participará, a pedido de la mediadora o mediador, del proceso de mediación referido a desalojos de personas vulnerables y familias que habiten en barrios populares e (iii) intervendrá en el proceso judicial, especialmente en casos comprendidos por la Ley N°14.449. Cabe aclarar que las reformas de los artículos 678 bis del C.P.C.C. y 231 bis del C.P.P. se realizan solamente en vistas de compatibilizarlos con la actuación del Consejo Asesor.

A mérito de las consideraciones vertidas, es que se solicita de ese Honorable Cuerpo la pronta sanción del proyecto adjunto.

Dios Guarde a Vuestra Honorabilidad.


Lic. CARLOS BIANCO
Ministro de Jefatura de
Gabinete de Ministros
Provincia de Buenos Aires


Dr. Axel Kicillof
Governador
Provincia de Buenos Aires

MENSAJE
N° 3926

**EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE
LEY**

ARTÍCULO 1°. - Suspéndense, en todo el ámbito de la provincia de Buenos Aires y mientras dure la suspensión establecida por el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°319/2020 o sus eventuales prórrogas:

1. Las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal;
2. La ejecución de parte indivisa prevista el artículo 2207 del Código Civil y Comercial de la Nación siempre que la parte deudora integre el condominio, o quienes la sucedan a título universal, sean ocupantes de la vivienda;
3. Los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley;
4. Las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA);
5. Toda ejecución o lanzamiento colectivos, sea en sede civil o penal, que afecten a una pluralidad de familias y que pueda producir un mayor número de personas en situación de calle, se encuentren o no en un barrio popular incluido en los registros oficiales.

 **ARTÍCULO 2°.**- Suspéndense, mientras dure la suspensión establecida por el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°319/2020 o sus eventuales prórrogas, los plazos de caducidad de instancia en los procesos de ejecución hipotecaria y de créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).

ARTÍCULO 3°.- Suspéndese, en todo el ámbito de la Provincia de Buenos Aires y mientras dure la suspensión establecida por el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°320/2020 o sus eventuales prórrogas, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el artículo siguiente, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras -en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación-, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiera.

La suspensión se aplicará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran cumplido hasta el 12 de abril de 2019.

ARTÍCULO 4°.- La suspensión establecida en el artículo anterior se aplicará respecto de los siguientes contratos de locación:

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).

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

ARTÍCULO 5°.- En caso de lanzamientos que afecten en conjunto a 5 (cinco) o más familias que se encuentren en un barrio popular incluido en algunos de los registros oficiales, el plazo de suspensión se extenderá por 90 días corridos adicionales a partir del cese de la suspensión prevista en el artículo 4.

ARTÍCULO 6°.- Crease, en el ámbito del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos, el Consejo Asesor de Conflictos de Emergencia Habitacional que tendrá su sede en el Ministerio de Desarrollo de la Comunidad y estará integrado por 1 (un) representante de la Subsecretaría de Hábitat de la Comunidad, 1 (un) representante de la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires, 1 (un) representante del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos de la Provincia de Buenos Aires, 1 (un) representante del Colegio de Martilleros de la Provincia de Buenos Aires y 1 (un) representante de la asociación de inquilinos que, a criterio del Ministerio de Desarrollo de la Comunidad, resulte más representativa en la Provincia de Buenos Aires.

Los cargos del Consejo Asesor de Conflictos de Emergencia Habitacional se desempeñarán ad honorem.

El Consejo Asesor de Conflictos de Emergencia Habitacional funcionará con los miembros que se encuentren presentes y adoptará sus decisiones por mayoría simple.

 ARTÍCULO 7°.- El Consejo Asesor de Conflictos de Emergencia Habitacional tendrá las siguientes funciones:

1. Redactar un manual de buenas prácticas con específica referencia a los procesos de desalojo de personas vulnerables y familias que habiten en barrios populares, el que se remitirá a las mediadoras y mediadores matriculados para su información;
2. Intervenir, a pedido de parte, de la autoridad judicial o en forma espontánea, en los procesos de desalojo que afecten en conjunto a 5 (cinco) o más familias que se encuentren en un barrio popular incluido en algunos de los registros oficiales y en los respectivos procedimientos de lanzamiento.

 3926

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

Tal intervención podrá producirse en cualquier estado del proceso, practicándose la citación por el plazo de 5 (cinco) días.

El Consejo Asesor podrá proponer fórmulas o alternativas que contribuyan a la paz social utilizando criterios de equidad, así como prestar el asesoramiento concerniente a su finalidad.

Haya o no tenido participación anterior, se notificará al Consejo Asesor previo a la ejecución del lanzamiento en los procesos de desalojo que afecten en conjunto a 5 (cinco) o más familias que se encuentren en un barrio popular incluido en algunos de los registros oficiales. En tales casos la jueza o juez convocará a una audiencia para acordar un plan de relocalización conforme lo establece el artículo 29 de la Ley N° 14.449, que incluya una solución habitacional definitiva para las personas y/o familias afectadas a través de los distintos instrumentos previstos en dicha Ley.

3. Participar, a pedido de la mediadora o mediador, del proceso de mediación referido a desalojos de personas vulnerables y familias que habiten en barrios populares;
4. Prestar su asesoramiento, a pedido de las autoridades de que se trate, en sede administrativa o judicial.

ARTÍCULO 8°.- Modifícase el artículo 678 bis del Decreto Ley N°7425/68 incorporado por Ley N°14.875, que quedará redactado de la siguiente manera:

97
"Artículo 678 bis: Previo a ordenar el desalojo de personas o familias que habiten en una villa o asentamiento precario, la jueza o juez constatará de oficio si dicha villa o asentamiento está incluido en el Registro Público de Villas y Asentamientos creado por el artículo 28 de la Ley N°14.449.

En caso afirmativo se suspenderá el lanzamiento por el plazo de 180 días, excepto que se acredite un peligro real e inminente para la seguridad e integridad física de las personas, basado en factores socio-sanitarios, ambientales y/o en un riesgo de derrumbe. En estos supuestos, y durante el plazo de la suspensión, la jueza o juez citará a las partes y al Consejo Asesor de Conflictos de Emergencia Habitacional a una audiencia para acordar un plan de relocalización, conforme a los criterios que establece el artículo 29

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

de la Ley N° 14.449, y que incluya una solución habitacional definitiva para las personas y/o familias afectadas a través de los distintos instrumentos previstos en dicha ley”.

ARTÍCULO 9°.- Modifícase el artículo 231 ter de la Ley N°11.922 incorporado por Ley N°14.875, que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 231 Ter: Previo a decretar la restitución provisoria o definitiva del inmueble al damnificado, en el caso de que en el inmueble hubiera una villa o asentamiento precario, el órgano jurisdiccional deberá oficiar al Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires a fin de constatar si dicha villa o asentamiento está incluido en el Registro Público de Villas y Asentamientos creado por el artículo 28 de la Ley N°14.449.

En caso afirmativo se suspenderá el lanzamiento por el plazo de 180 días, excepto que se acredite un peligro real e inminente para la seguridad e integridad física de las personas, basado en factores socio-sanitarios, ambientales y/o en un riesgo de derrumbe. En estos supuestos, y durante el plazo de la suspensión, la jueza o juez citará a las partes y al Consejo Asesor de Conflictos de Emergencia Habitacional a una audiencia para acordar un plan de relocalización, conforme a los criterios que establece el artículo 29 de la Ley N° 14.449, y que incluya una solución habitacional definitiva para las personas y/o familias afectadas a través de los distintos instrumentos previstos en dicha ley.”

ARTÍCULO 10.- Suspéndese por el plazo de 1 año, a partir de la entrada en vigencia de la presente Ley, la aplicación del artículo 5° de la Ley N° 13.951, para los procesos de ejecución y desalojos por causas aquí comprendidas.

En los casos indicados en el párrafo precedente los honorarios de las mediadoras o mediadores serán los que corresponden al mínimo de la escala vigente.

ARTÍCULO 11.- Incorpórase el artículo 15 bis a la Ley N°13.951, el que quedará redactado de la siguiente manera:

Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

“Artículo 15 bis: La primera audiencia del procedimiento de mediación podrá realizarse a distancia a propuesta de la mediadora o mediador con acuerdo de la parte requirente o a propuesta de la parte requirente. Las siguientes audiencias podrán celebrarse bajo tal modalidad si existe acuerdo de la parte requerida.

Las audiencias se celebrarán a través de los canales y procedimientos electrónicos de comunicación según lo reglamente la Autoridad de Aplicación y que aseguren la confidencialidad del procedimiento y la identidad de las partes”.

ARTÍCULO 12.- Modifícase el artículo 18 de la Ley N°13.951, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 18: Cuando la culminación del proceso de mediación, deviniera del arribo de un acuerdo de las partes sobre la controversia, se labrará un acta en la que deberá constar los términos del mismo, firmado por el mediador, las partes y los letrados intervinientes.

Si no se arribase a un acuerdo en la mediación, igualmente se labrará acta, cuya copia deberá entregarse a las partes, en la que se dejará constancia de tal resultado.

En este caso la parte reclamante quedará habilitada para iniciar la vía judicial correspondiente, acompañando las constancias de la mediación.

La reglamentación establecerá la forma de las actas en el caso del procedimiento a distancia.

 **ARTÍCULO 13.-** Incorporase el artículo 18 bis a la Ley N°13.951, el que quedará redactado de la siguiente manera:

“Artículo 18 bis: Durante la vigencia de las restricciones ambulatorias y de distanciamiento social dictadas en el marco de la emergencia pública en materia sanitaria establecida en el Decreto del Poder Ejecutivo Nacional N°260/2020, en virtud de la Pandemia declarada por la ORGANIZACIÓN MUNDIAL DE LA SALUD (OMS) en relación con el COVID-19, cuando deban comparecer para la firma de un acuerdo al que se haya

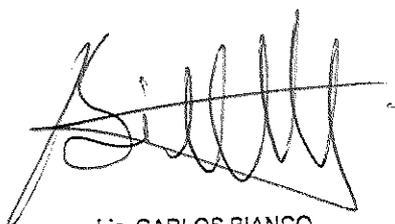
Poder Ejecutivo
Provincia de Buenos Aires

arribado en el marco de la mediación, la mediadora o mediador y las partes quedarán comprendidos dentro de las excepciones previstas en el artículo 2, inc. b) de la Decisión Administrativa N°446/2020 de Jefatura de Gabinete de Ministros de la Nación del 1° de abril de 2020 y sus modificatorias.

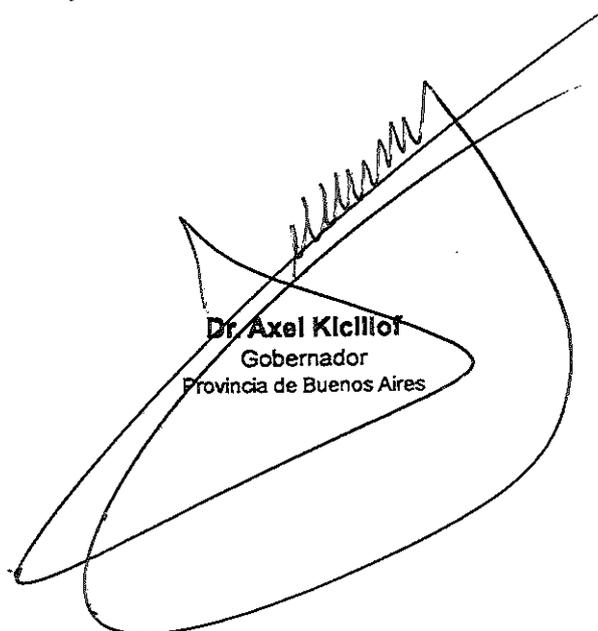
A tales fines, la mediadora o mediador enviará la citación pertinente a los correos electrónicos declarados por la requirente y la requerida, conforme la citada Decisión Administrativa y lo dispuesto por la Resolución N°48/2020 del Ministerio del Interior de la Nación del 28 de marzo de 2020 y sus modificatorias. Dicha citación contendrá la habilitación expresa para transitar en un día y durante una franja horaria determinada, y deberá ser exhibida ante la autoridad que lo requiera.

 Si no se arribase a un acuerdo, mientras se mantenga vigente la situación de emergencia señalada en el párrafo anterior, bastará con la declaración de la mediadora o mediador respecto del hecho de no haberse arribado a un acuerdo y no será necesaria la firma de la requirente y la requerida.

ARTÍCULO 14.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.



Lic. CARLOS BIANCO
Ministro de Jefatura de
Gabinete de Ministros
Provincia de Buenos Aires



Dr. Axel Kicillof
Gobernador
Provincia de Buenos Aires

MENSAJE
N° 3926