



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

MEDIACION PARA LOCACIONES URBANAS

ARTÍCULO 1 - Objeto. Incorporación de las disputas prejudiciales sobre locaciones urbanas, de vivienda o comerciales, al ámbito de desarrollo de la Agencia de Gestión de Mediación (AGEM), dentro de la ley 13151, en todo lo que no se oponga en presente.

ARTÍCULO 2 - Sujetos. Serán sujetos alcanzados por la presente ley los locadores, locatarios y fiadores de todos los contratos de locación urbanos, ya en curso de ejecución, finalizados o pendientes de renovación.

ARTÍCULO 3 - Gratuidad. Las mediaciones que se desarrollen a través de la presente ley serán completamente gratuitas para las partes.

ARTÍCULO 4 - Gastos. El requirente podrá abonar como máximo el valor de una unidad JUS como gasto administrativo al finalizar la mediación; al momento de solicitar una mediación solo podrá exigirse un adelanto mayor al 10% del valor indicado.

Durante la mediación podrá acordarse el pago compartido entre requirente y requerido/s de los gastos.

ARTÍCULO 5 - Notificación. Serán validas las notificaciones emitidas por medios electrónicos a las partes.

ARTÍCULO 6 - Procedimiento. El procedimiento se desarrollará conforme está previsto en la ley 13151, con la excepción de aquellos artículos que se opongan a la presente.



ARTÍCULO 7 - Reforma. Modifíquese el artículo 6 de la ley 13151 el que quedara redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 6.- En el caso de ejecuciones de títulos ejecutivos y de sentencias el presente régimen de mediación será optativo para el titular de la acción, debiendo en dicho supuesto el requerido ocurrir a tal instancia.

En cuanto a juicios de desalojos y cobro de alquileres, tanto contra el locatario como contra los fiadores, la mediación será obligatoria y se regirá por la Ley de MEDIACION PARA LOCACIONES URBANAS.

ARTÍCULO 8 - Registro de Mediadores. Se abrirá una instancia de inscripción para mediadores del Colegio de Corredores Inmobiliarios, a los fines de su incorporación para el sorteo que realizará la AGEM para estas disputas.

ARTÍCULO 9 - Presupuesto. Autorízase al Poder Ejecutivo a efectuar la adecuación necesaria de las partidas presupuestarias pertinentes para garantizar la aplicación de las disposiciones presentes.

ARTÍCULO 10 - Reglamentación. El Poder Ejecutivo reglamentará la presente Ley dentro de los treinta (30) días de su promulgación.

ARTÍCULO 11 - Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Georgina L. Orciani
Diputada Provincial



FUNDAMENTOS

Señor presidente:

La presente ley se enmarca en un problema de crecimiento exponencial desde que sobrevino la pandemia y la debacle económica multicausal que impactó en el área de las locaciones urbanas. Es indudable que ha habido un crecimiento del conflicto entre inquilinos y propietarios por los nuevos valores locativos, sumado esto a la aparición de la ley de alquileres y los DNU que congelaron los precios y pospusieron los desalojos.

Las discusiones entre locatarios y locadores por las actualizaciones de los valores anuales, renovaciones de contrato o las condiciones de entrega de las propiedades no tienen fin, siendo el inquilino una parte vulnerable de esta disputa.

Así, el presente proyecto de ley busca que quienes necesiten resolver las disputas puedan hacerlo a través de la mediación sin judicializarlos de entrada. Consiste, como toda mediación, en una mesa de diálogo donde las partes pueden escucharse y a través de un mediador ordenar sus intereses y pretensiones. El acuerdo es entre las partes, y el mediador solo facilita el diálogo y el entendimiento.

Vemos que será una herramienta fundamental para evitar que muchos casos terminen en nuestros tribunales provinciales, aliviando así la carga de trabajo de la justicia, que ya está de por sí colapsada. La mediación como trámite gratuito, ágil e igualitario promueve un ámbito donde es posible



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

consolidar una solución donde todos ceden, pero todos ven sus derechos garantizados, con una mirada amplia.

Por lo expuesto, Señor Presidente, es que le solicito a mis pares tengan a bien acompañar el presente Proyecto de Ley y establecer los mecanismos mínimos para que la amigable composición y la justicia restaurativa sean las bases de nuestra sociedad.

Georgina L. Orciani
Diputada Provincial